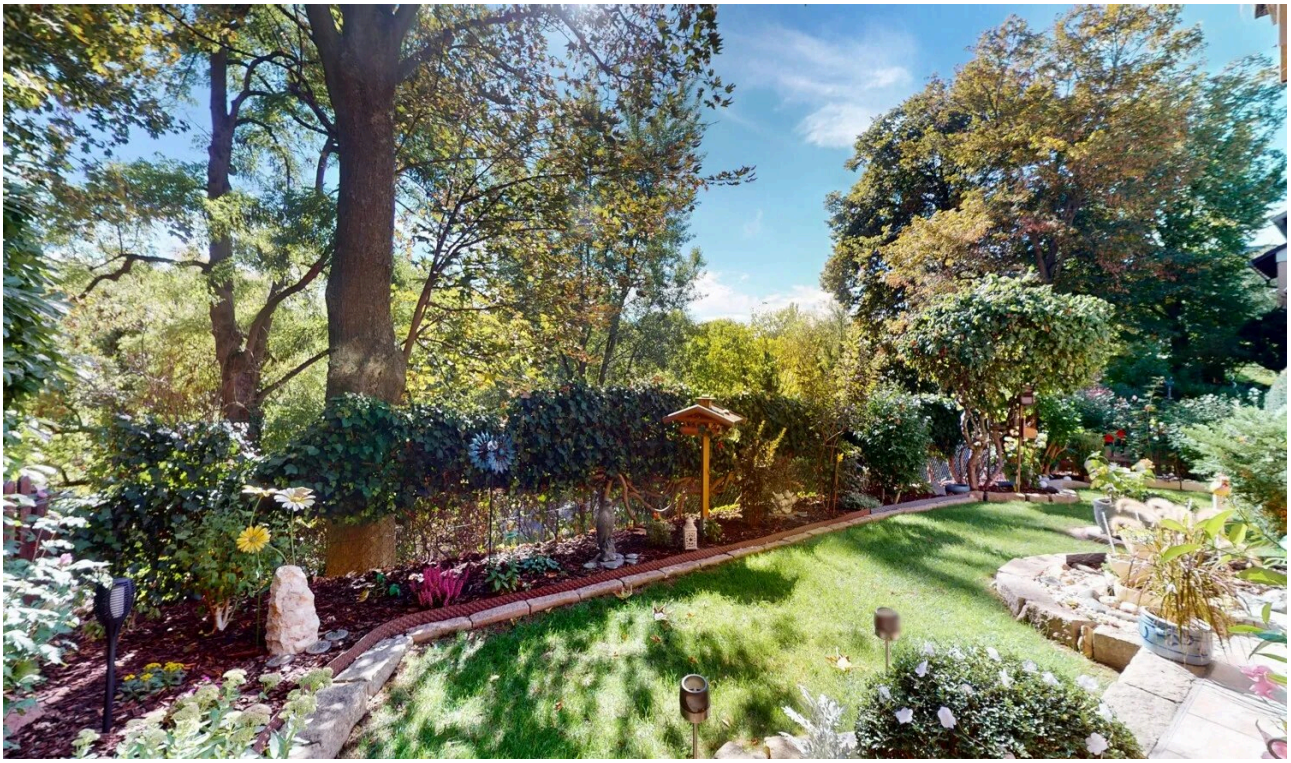
Frankfurt am Main – Höchst

Gepflegte Split-Level-Wohnung mit Garten und Blick auf die Wörthspitze

Objektnummer: 26001258



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98.63 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Auf einen Blick

Objektnummer	26001258
Wohnfläche	ca. 98.63 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie





Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie





Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie





Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie





Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie



Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Ein erster Eindruck

Die gepflegte Hochparterrewohnung überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung im Split-Level-Format, einen offenen Wohn- und Essbereich sowie einen attraktiven Blick in den Garten und auf die Wörthspitze. Die Immobilie wurde laufend instandgehalten und im Jahr 2020 in wesentlichen Bereichen modernisiert.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die angrenzende halboffene Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen insbesondere im vorderen Bereich der Wohnung für eine gute Belichtung.

In den Wohn- und Schlafbereichen ist heller Teppichboden verlegt. Die Badezimmer sind gefliest und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer und bietet damit ausreichend Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung: eines mit Badewanne, das andere mit Dusche.

Die Terrasse ist zur Gartenseite ausgerichtet und bietet einen freien Blick ins Grüne sowie auf die Wörthspitze. Zusätzlicher Stauraum steht im zugehörigen Kellerraum zur Verfügung.

Zum Angebot gehören außerdem zwei Einzelgaragen, die komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus bieten.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und verbindet eine funktionale Raumaufteilung mit großzügigen Wohnbereichen, einem attraktiven Außenbereich und einer guten Ausstattung.

Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Ausstattung und Details

- Halboffene Einbauküche mit Elektrogeräten
- Zwei Badezimmer
- Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- Terrasse
- Großer Garten mit Blick auf die Wörthspitze
- Kellerraum
- Zwei Einzelgaragen

Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Alles zum Standort

Frankfurt-Höchst zählt zu den traditionsreichsten Stadtteilen der Mainmetropole und verbindet historischen Charme mit urbaner Lebensqualität. Das malerische Altstadtviertel mit seinen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, dem Höchster Schlossensemble und den ruhigen Kopfsteinpflastergassen verleiht dem Stadtteil eine einzigartige, fast mediterrane Atmosphäre.

Besonders reizvoll sind die Mainufer, die zu entspannten Spaziergängen und gemütlichem Verweilen am Wasser einladen. Gleichzeitig präsentiert sich Höchst als lebendiger Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, Wochenmarkt, Schulen und Ärzten bietet ein komfortables Umfeld für den täglichen Bedarf.

Höchst überzeugt darüber hinaus mit einer harmonischen Mischung aus Kultur und Natur. Der weitläufige Höchster Stadtpark, renommierte Veranstaltungen wie das Höchster Schloßfest und die historische Altstadt schaffen ein attraktives Umfeld, das Tradition und Moderne stilvoll vereint.

Die Verkehrsanbindung von Frankfurt-Höchst ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene A66 gelangt man in wenigen Minuten sowohl in die Frankfurter Innenstadt als auch in das Wiesbadener und Mainzer Stadtgebiet. Darüber hinaus bestehen schnelle Verbindungen zur A5 und A3, die als zentrale Nord-Süd- bzw. Ost-West-Achsen des Rhein-Main-Gebiets eine ideale überregionale Erreichbarkeit gewährleisten.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut: Der Höchster Bahnhof sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine hervorragende Anbindung in die Frankfurter Innenstadt sowie in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Die Straßenbahnhaltestelle Frankfurt (Main) Bolongaropalast ist nur wenige Fußminuten entfernt und bietet eine direkte Anbindung an den Frankfurter Hauptbahnhof.

Insgesamt steht Frankfurt-Höchst für eine Wohnlage mit Charakter: charmant, gut angebunden und geprägt von einem besonderen, zeitlosen Flair.

Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26001258 - 65934 Frankfurt am Main – Höchst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 94 51 58 08 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com