Frankfurt am Main – Höchst

Modernes Reihenendhaus mit sonnigem Dachbalkon, Gründach und Stellplatz

Objektnummer: 26001280



KAUFPREIS: 735.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141.74 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 205 m^2

Objektnummer: 26001280 - 65929 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: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Auf einen Blick

Objektnummer	26001280
Wohnfläche	ca. 141.74 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	735.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	55.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie





Objektnummer: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

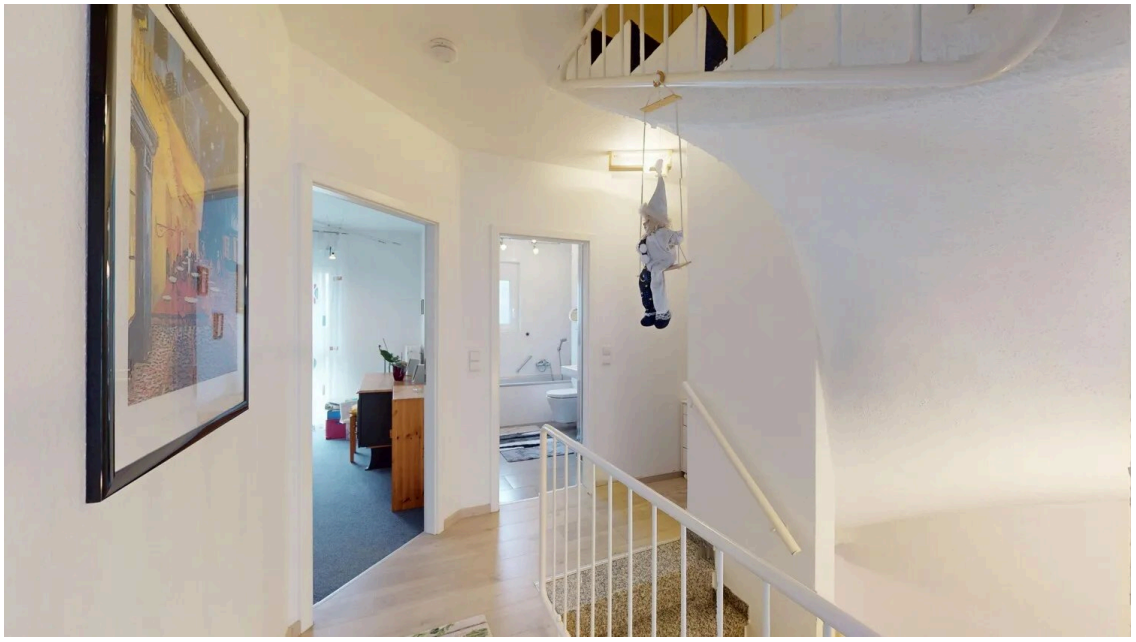
Die Immobilie





Objektnummer: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie





Objektnummer: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie





Objektnummer: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie





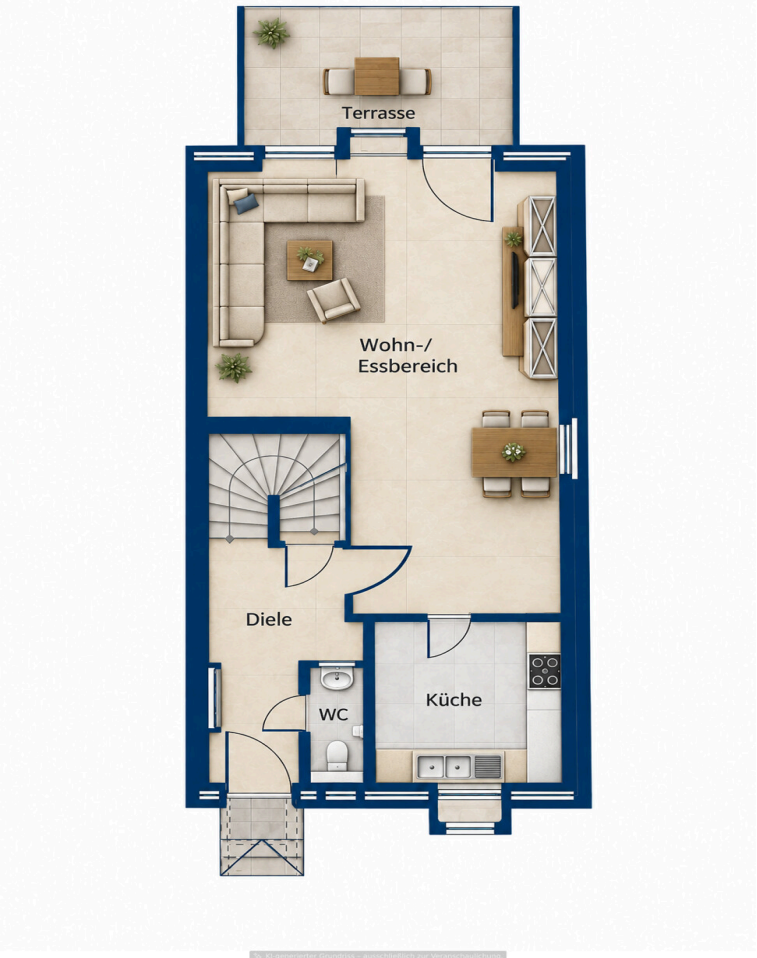
Objektnummer: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie



Objektnummer: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Grundrisse



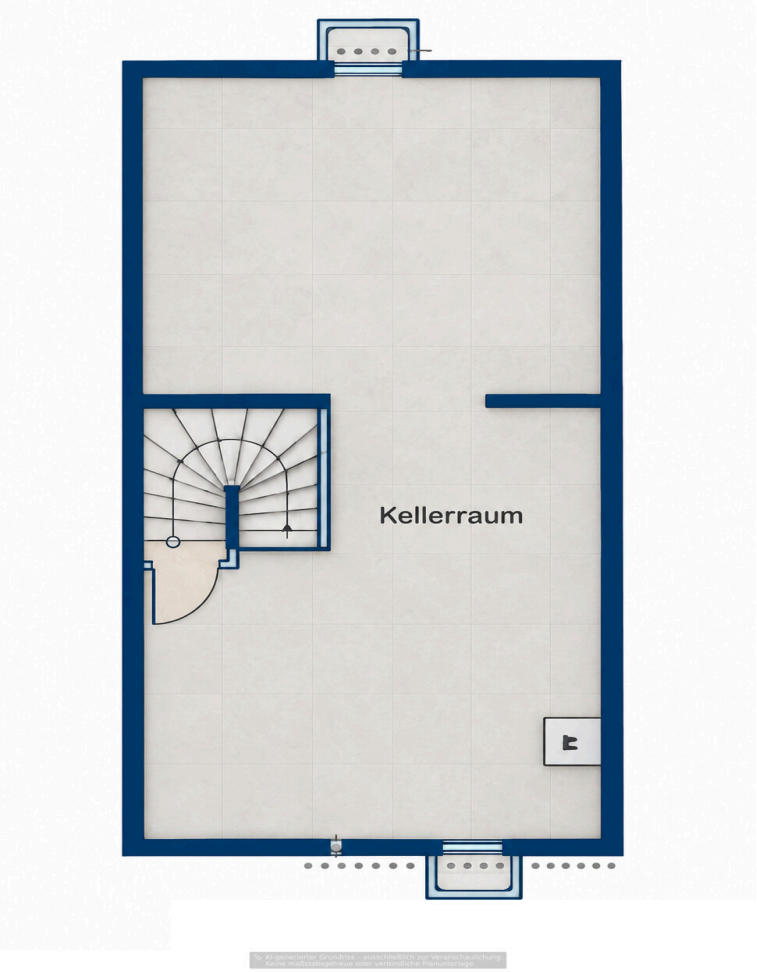
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reihenendhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Eigentümer haben die Immobilie in den vergangenen Jahren stets mit viel Liebe zum Detail modernisiert.

Auf zwei Vollgeschossen, einem großzügigen Dachstudio sowie im Untergeschoss bietet das Haus viel Raum – ideal für Familien und auch Paare, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Die Immobilie liegt in einer gepflegten, eigentümergeprägten Nachbarschaft, nahe des Höchster Stadtparks und des weitläufigen Sossenheimer Unterfelds. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und erholsamen Stunden im Freien ein.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse und zum liebevoll angelegten Garten, den Mittelpunkt des Hauses. Eine Klimaanlage sorgt an warmen Tagen für zusätzlichen Komfort; ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Hauptschlafzimmer bietet zwei französische Balkone und einen maßgefertigten Einbauschrank. Bei Bedarf lässt es sich in zwei separate Räume unterteilen. Das zweite Zimmer eignet sich ebenso als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Eine besondere Note setzt das gedämmte und begrünte Pultdach, das den nachhaltigen Charakter der Immobilie unterstreicht. Darunter befindet sich ein großzügiges Dachstudio mit südwestlich ausgerichtetem Dachbalkon. Dank verschiebbarer Elemente und einer teilweisen Überdachung lässt sich der Außenbereich flexibel gestalten und vielseitig nutzen. Auch das Dachstudio selbst bietet attraktives Entwicklungspotenzial, etwa durch eine Aufteilung in zwei separate Bereiche und die Ergänzung eines Duschbads.

Die Immobilie ist unterkellert und verfügt darüber hinaus über einen Stellplatz in großzügiger Breite direkt am Haus, der das attraktive Angebot ideal ergänzt. Insgesamt erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause mit schönem Garten, großzügigem Dachbalkon und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten – eingebettet in eine ruhige, grüne Wohnlage mit hohem Wohlfühlfaktor.

Objektnummer: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Ausstattung und Details

- Nachhaltig begrüntes Pultdach
- Sicherheitshaustür
- Video-Gegensprechanlage
- Einbauküche
- Klimaanlage im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer
- Zweifach verglaste, abschließbare Fenster mit teilweise elektrischen Rollläden
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Teilüberdachter Dachbalkon mit flexiblen Elementen
- Fernwärmeanlage mit Edelstahlspeicher (neu 11/2021)
- Garten
- Stellplatz in großzügiger Breite

Objektnummer: 26001280 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Alles zum Standort

Frankfurt-Höchst zählt zu den traditionsreichsten und zugleich vielseitigsten Stadtteilen Frankfurts. Die besondere Lage am Main, die historische Altstadt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern sowie die gewachsene städtebauliche Struktur verleihen dem Stadtteil einen unverwechselbaren Charakter. Zahlreiche Grün- und Erholungsflächen entlang des Mains bieten zudem attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und entspannte Stunden im Freien.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist Höchst optimal in das Frankfurter Stadtgebiet und das gesamte Rhein-Main-Gebiet eingebunden. Der Bahnhof Frankfurt-Höchst fungiert als wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bietet zahlreiche Verbindungen mit S-Bahn und Regionalverkehr. Auch die Frankfurter Innenstadt ist bequem und in kurzer Zeit erreichbar.

Für den Individualverkehr besteht ebenfalls eine sehr gute Anbindung. Über die nahegelegene A66 sowie weitere wichtige Verkehrsachsen sind die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen Frankfurt und umliegende Städte und Gemeinden schnell erreichbar.

Die Kombination aus historischem Flair, der unmittelbaren Nähe zum Main, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und der urbanen Infrastruktur macht Frankfurt-Höchst zu einer attraktiven und abwechslungsreichen Wohnlage mit eigenständigem Charakter.

Objektnummer: 26001280 - 65929 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: 26001280 - 65929 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