

Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

# Helle Zwei-Zimmer-Wohnung in der Nähe des Holzhausensparks

Property ID: 25001068



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## At a glance

Property ID	25001068
Living Space	ca. 55 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1995

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	98.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.04.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## The property



Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## The property



Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## The property

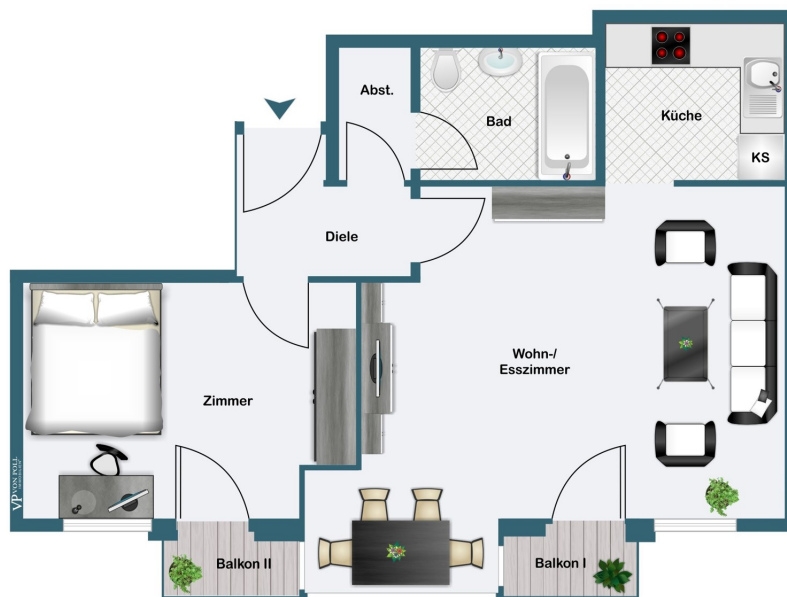


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## A first impression

Diese 2021 renovierte Zwei-Zimmer-Wohnung ist eine helle und luftige Wohnung in einer zentralen Lage. Mit ihren bodentiefen Fenstern strömt viel Tageslicht in die Räume, was eine angenehme und einladende Atmosphäre schafft. Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich im begehrten Holzhausenviertel, das für seine Nähe zur City und seine lebendige Umgebung bekannt ist. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über das Entrée in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit einer offenen Küche ausgestattet ist. Diese moderne Einbauküche von 2021 ist nicht nur funktional, sondern fügt sich auch harmonisch in den Wohnraum ein. Der kleine Bürobereich mit Erker bietet zusätzlichen Platz für Homeoffice oder kreative Projekte und ermöglicht den Zugang zu den charmanten zwei Balkonen, die zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einladen. Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit einem Zugang zum zweiten Balkon ausgestattet, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne, ideal für entspannende Momente nach einem langen Tag. Ein separater Abstellraum mit Wasseranschluss für eine eigene Waschmaschine bietet zusätzlichen Stauraum und praktische Lösungen für den Alltag. Der Kellerabstellraum rundet das Angebot ab und bietet weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände. Diese Business-Wohnung eignet sich hervorragend für Singles und Paare, die das urbane Leben im Holzhausenviertel genießen möchten. Die Kombination aus modernem Design, praktischen Annehmlichkeiten und einer zentralen Lage macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause.

Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Details of amenities

- Lift
- Parkettboden
- Bodentiefe Fenster
- Einbauküche
- Separater Wasorraum in der Wohnung
- Kellerabstellraum
- Zwei Balkone

Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## All about the location

Das Holzhausenviertel, dessen Namensgeber das barocke Holzhausenschlößchen mitsamt idyllichem Park ist, liegt eingebettet zwischen Deutscher Bibliothek und Universitätscampus im Nordwesten des Nordend-Viertels. Es besticht mit der gediegenen Weitläufigkeit und Ruhe prachtvoll begrünter Alleen, Plätze und Straßenzüge. Das zum Wohnen überaus bevorzugte, diskrete Quartier weist eine hohe Dichte nobler, teils freistehender Stadtvillen aus der Gründerzeit auf, die architektonisch facettenreich gestaltet sind. Ein Viertel der Frankfurter Bürgerkultur par Excellence mit vielen Gärten, Loggien und Balkonen für private Zusammenkünfte. Der fußläufig gelegene, lebendige Oeder Weg bietet für alle Bedürfnisse des täglichen Lebens hervorragende Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten. Zur Innenstadt sind es wenige Fahrminuten, am besten mit dem Fahrrad oder einer der beiden U-Bahn Linien. Und wenn man verreisen muss: der nächste Autobahn-Anschluss liegt nur knapp einen Kilometer entfernt. Die Autobahnanschlüsse A661 und A66 erreichen Sie ebenfalls innerhalb weniger Minuten mit dem Pkw.

Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 98.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)