

Frankfurt am Main – Höchst

# Kapitalanlage: Altbauwohnung mit hohen Decken und Balkon in unmittelbarer Mainlage

CODE DU BIEN: 24001214



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

PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001214
Surface habitable	ca. 104 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1904

Prix d'achat	340.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	148.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.08.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1904

CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La propriété



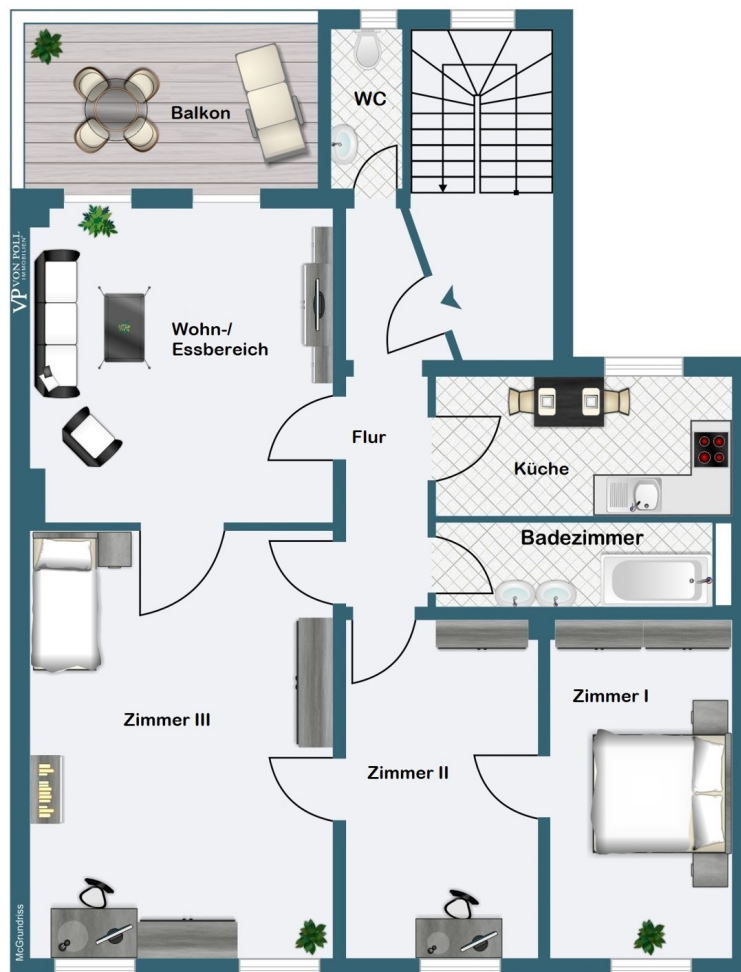
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## Une première impression

Diese vermietete Vier-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahre 1904 errichteten Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von circa 104 Quadratmetern. Sämtliche Räume sind bequem über den geräumigen Flur zugänglich. Die Immobilie besticht durch einen großzügigen Wohn-/ Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Ein lichtdurchflutetes Tageslichtbad sowie drei weitere Zimmer, welche mit großen Fenstern ausgestattet sind. Der großzügige Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die großen, doppelt verglasten Fenster durchfluten die Räume mit reichlich Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Mieteinnahmen, welche zuletzt im Jahr 2022 angepasst wurden, belaufen sich auf EUR 920,00 monatlich zuzüglich Nebenkosten in Höhe von EUR 170,00. Zusätzlichen Stauraum bietet der selbstverständlich zur Verfügung stehende Kellerraum.

CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Détails des commodités

- Laminat
- Fliesen
- Balkon
- Kellerraum

**CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## Tout sur l'emplacement

Mit seinen circa 15.600 Einwohnern liegt Höchst mit dem Ortsteil Unterliederbach im Westen des Frankfurter Stadtgebiets. Bis heute hat Höchst seinen eigenen kleinstädtischen Charakter beibehalten, und somit auch viele Touristen für sich gewonnen. Besonders die Höchster Altstadt bietet einige Kulturdenkmäler wie zum Beispiel das Höchster Schloss, der Zollturm oder die Justiniuskirche, die als eine der ältesten Kirchen Deutschlands gilt und einen Blick auf den Main bietet. Dennoch wird der Stadtteil von Industrien geprägt. Firmen wie Proxadis und Aventis haben sich dort angesiedelt. Höchst besitzt eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungseinrichtungen, vornehmlich im Umkreis der Einkaufsstraße, der Königsteiner Straße. Die Anschlussstelle zur A66 liegt circa zwei Kilometer vom Ortskern entfernt und ist somit in wenigen Minuten zu erreichen. Der Stadtteil ist durch Bus und S-Bahn (S1, S2) optimal mit der Frankfurter City verbunden.

CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 148.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODE DU BIEN: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Ritter

---

Bolongarostraße 165 Francfort-sur-le-Main - Höchst

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)