Frankfurt am Main – Höchst

# Großzügige Altbauperle mit Charakter

***Número da propriedade: 25001094***

**PREÇO DE COMPRA:** 360.000 EUR • **ÁREA:** ca. 87 $m^2$ • **QUARTOS:** 4

**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25001094 |
| Área | ca. 87 m² |
| Quartos | 4 |
| Quartos | 3 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1910 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 360.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2019 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

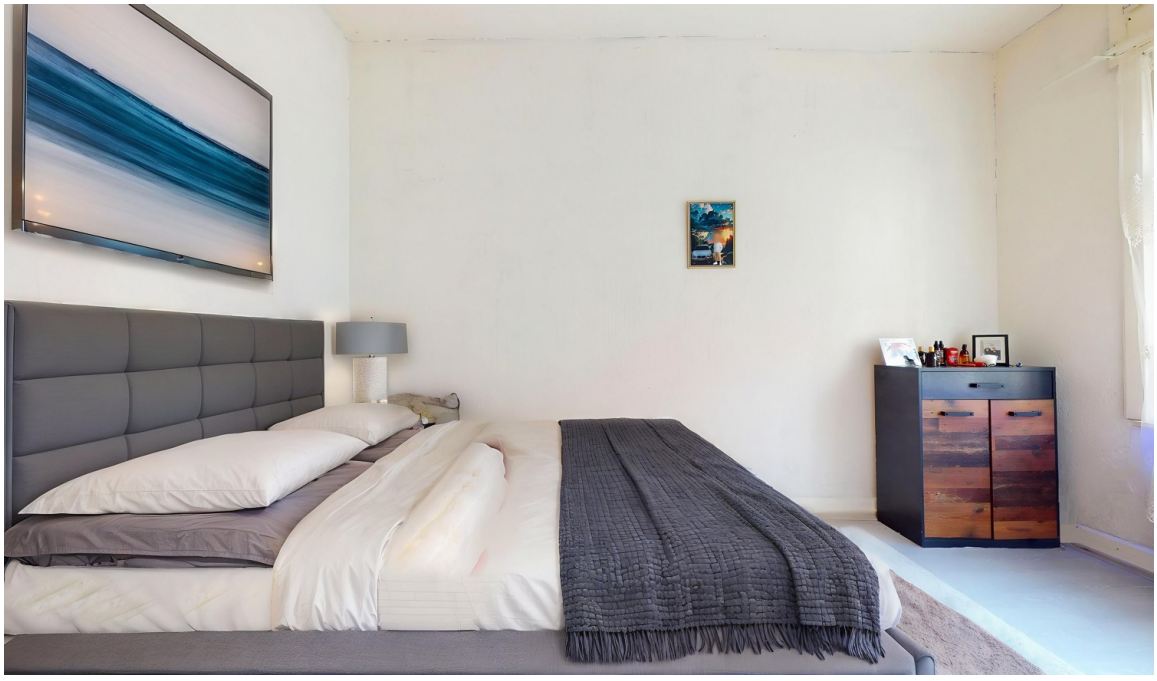
# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Sistema de aquecimento de um piso |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 07.04.2035 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 171.80 kWh/m²a |
| Classificação energética | F |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1910 |

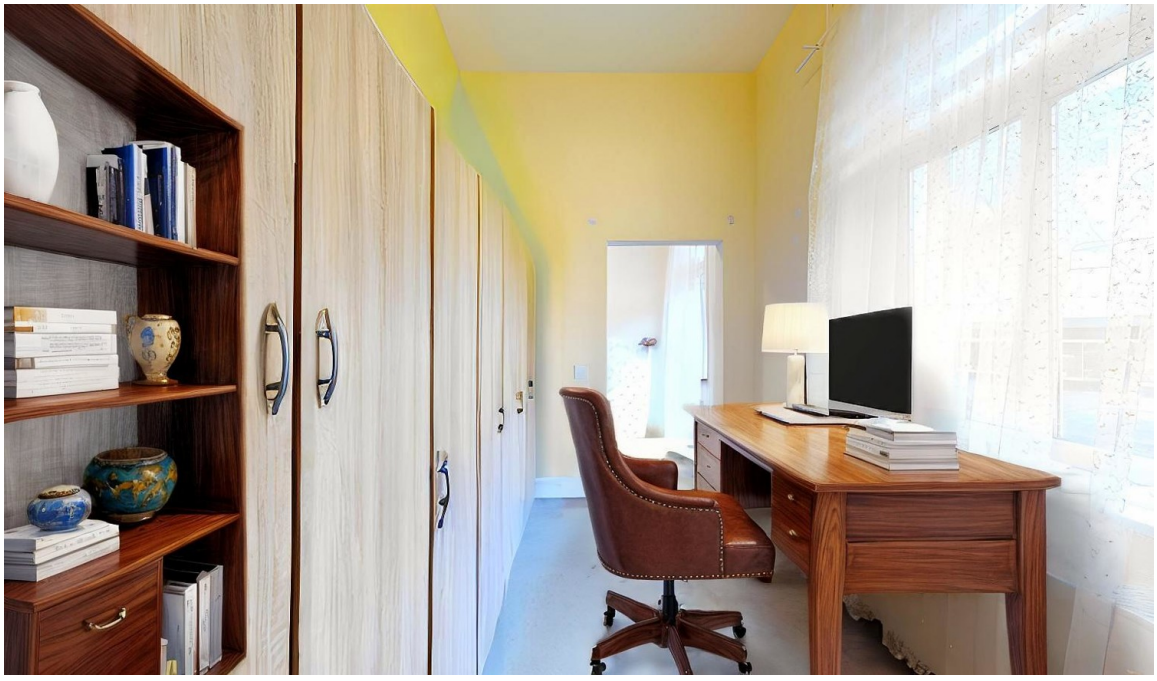
**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# O imóvel



**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# O imóvel



**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

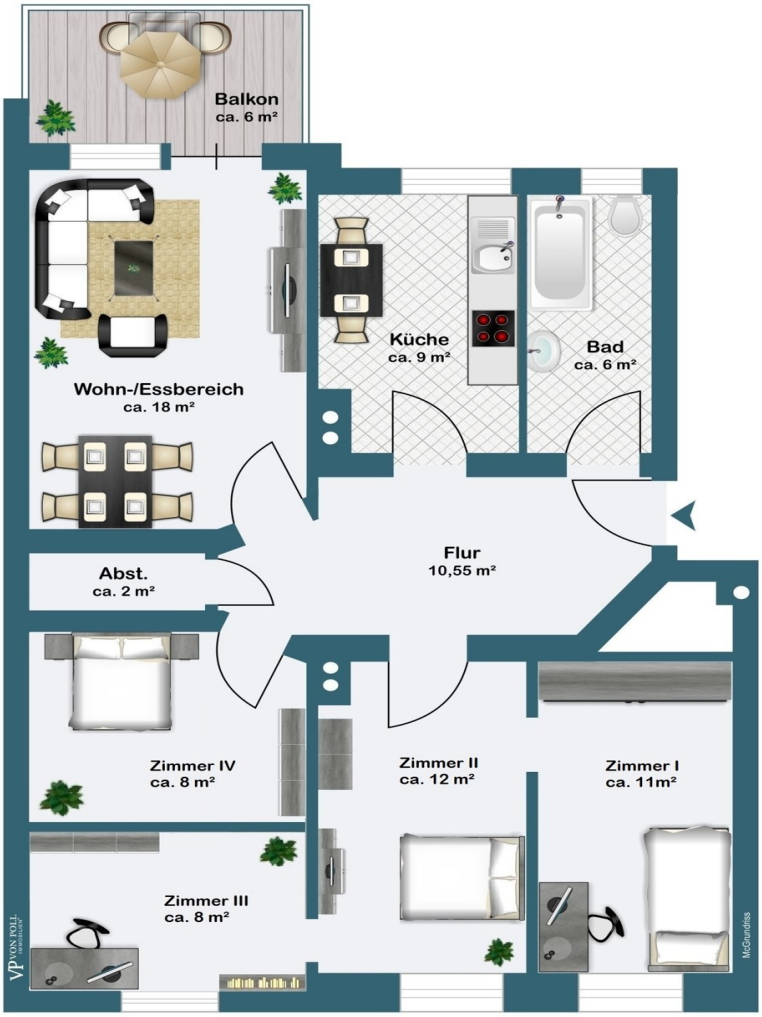
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# Plantas dos pisos




Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# Uma primeira impressão

Diese zum Verkauf stehende Erdgeschosswohnung bietet auf circa 87 m² Wohnfläche eine funktionale Raumaufteilung und ist ideal geeignet für Familien oder Paare mit großem Platzbedarf. Die kürzlich vermietete Wohnung befindet sich in einem Haus aus dem Jahr 1910. Die Wohnung umfasst insgesamt fünf Räume, mit einer Deckenhöhe von 3,30 m, die flexibel genutzt werden können. In der Modernisierung aus dem Jahr 2005 wurde sowohl die Elektronik als auch die Sanitäranlage auf den neuesten Stand gebracht. Der Grundriss und der Balkon wurden zu diesem Zeitpunkt ebenso optimiert. Der Balkon bietet einen privaten Außenbereich, der zu erholsamen Momenten an die frische Luft einlädt. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welches für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgt. Die Qualität der Ausstattung ist als einfach zu bewerten, was den zukünftigen Eigentümern Raum für persönliche Anpassungen lässt. Die Lage der Erdgeschosswohnung ist geprägt von einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nahversorgung ist durch in der Nähe liegende Einkaufsmöglichkeiten gesichert. Schulen und Kindergärten sind ebenso in der Umgebung vorhanden, was die Wohnung besonders für Familien interessant macht. Der Jahrgang des Gebäudes verleiht der Wohnung einen charakteristischen Charme, der durch gezielte Renovierungsmaßnahmen weiter hervorgehoben werden kann. Da die Wohnung renovierungsbedürftig ist, besteht für potentielle Käufer die einmalige Gelegenheit, gestalterischen Einfluss zu nehmen und einen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Insgesamt bietet diese Immobilie ein interessantes Potenzial, um individuelles Wohnen zu verwirklichen. Die Kombination aus historischem Charme und der Möglichkeit zur persönlichen Gestaltung macht diese Wohnung zu einer wertvollen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt. Interessierte Käufer sind eingeladen, die Wohnung im Rahmen einer Besichtigung näher kennenzulernen und das volle Potenzial der Wohnung zu entdecken.

**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# Detalhes do equipamento

- 3,30 Meter hohe Decken
- Tageslichtbad
- Abstellraum
- Videogegensprechanlage
- Balkon
- Keller

**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# Tudo sobre a localização

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 Provadis 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.

**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 171.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**Número da propriedade: 25001094 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Daniel Ritter

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 94 51 58 080
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com