

Frankfurt am Main – Höchst

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

CODICE OGGETTO: 24001214



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

PREZZO D'ACQUISTO: 340.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| CODICE OGGETTO      | 24001214   |
| Superficie netta    | ca. 104 m² |
| Piano               | 1          |
| Vani                | 4          |
| Camere da letto     | 3          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1904       |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 340.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 8 m²                                                                  |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 22.08.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 148.90 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1904                |

CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La proprietà

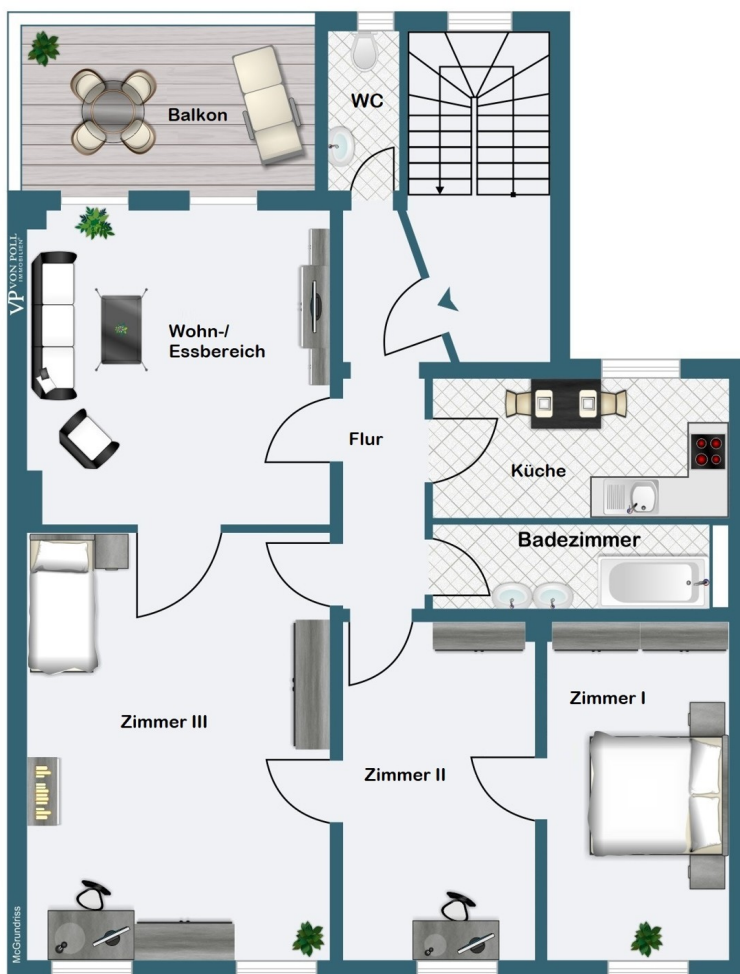


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## Dettagli dei servizi

- Laminat
- Fliesen
- Balkon
- Kellerraum

**CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 148.90 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 24001214 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Inna Strelbitskaya

---

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main

**Tel.:** +49 69 - 94 51 58 080

**E-Mail:** [inna.strelbitskaya@von-poll.com](mailto:inna.strelbitskaya@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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