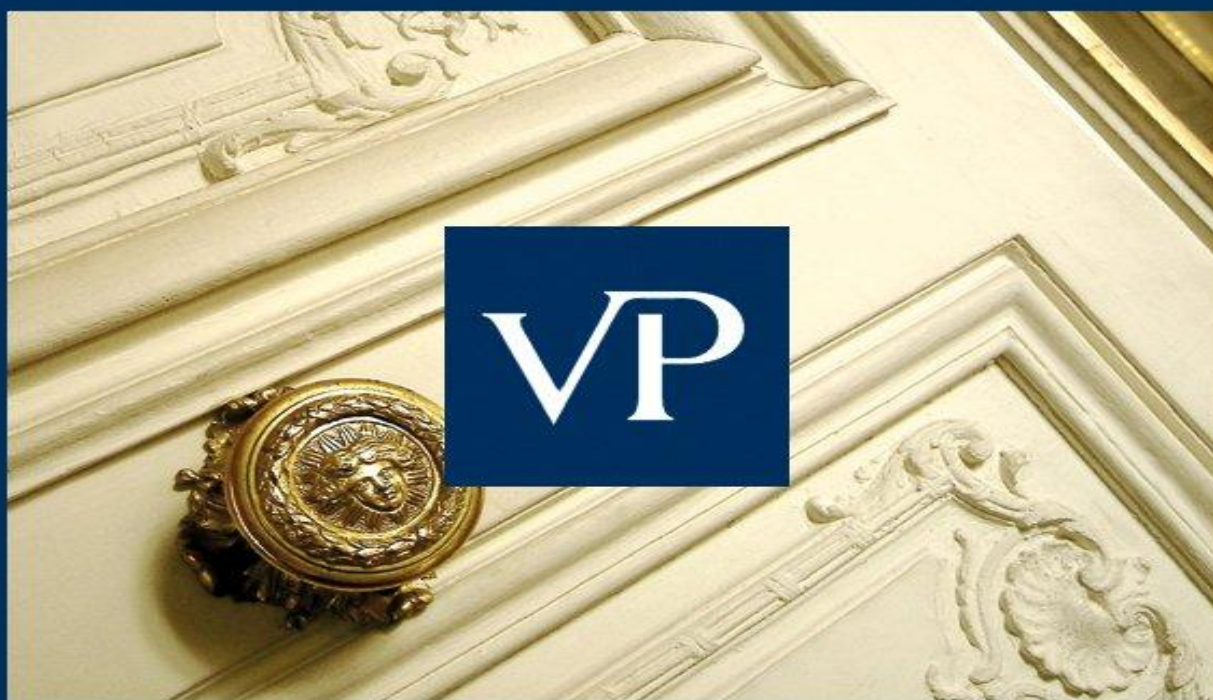


Frankfurt am Main – Höchst

## Attraktives Investment: Altbauwohnung in unmittelbarer Mainlage

*Property ID: 24001215*



PURCHASE PRICE: 300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24001215 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

- 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: 24001215 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 24001215   |
| Living Space         | ca. 102 m² |
| Floor                | 3          |
| Rooms                | 4          |
| Bedrooms             | 3          |
| Bathrooms            | 1          |
| Year of construction | 1904       |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 300.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | In need of renovation                                                     |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 8 m²                                                                  |
| Equipment             | Guest WC                                                                  |

Property ID: 24001215 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 148.90 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 22.08.2034      | Energy efficiency class                              | E                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1904                      |

Property ID: 24001215 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## The property





Property ID: 24001215 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## The property

VON POLL  
IMMOBILIEN

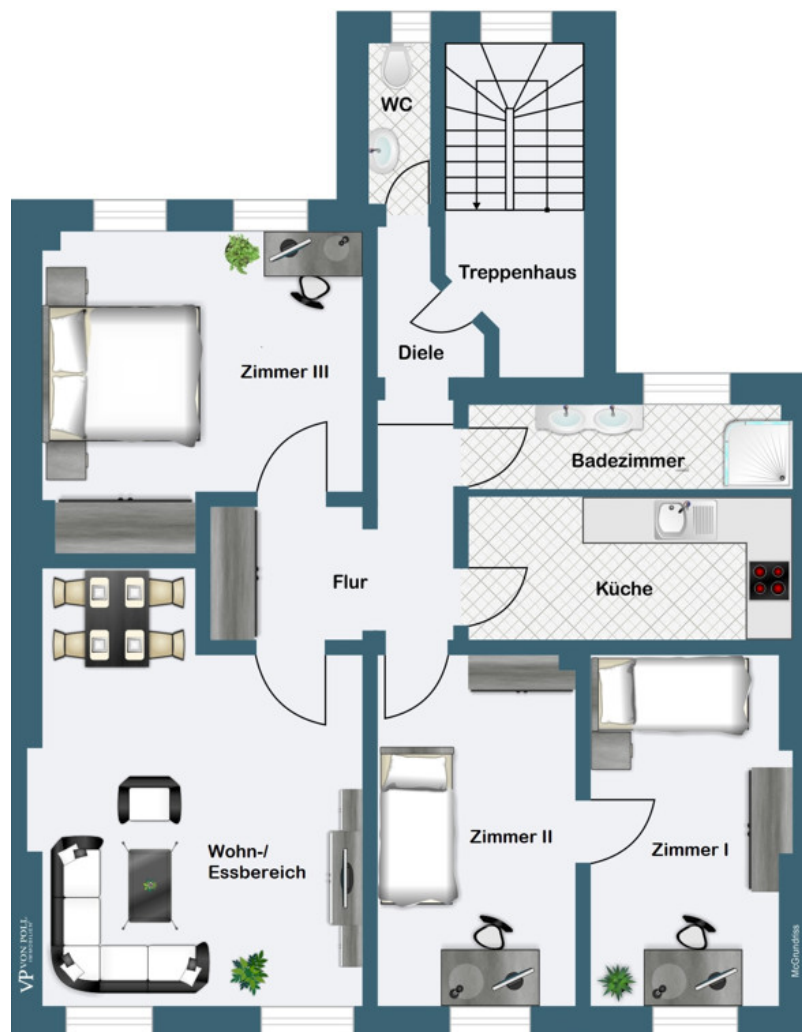
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24001215 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## 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: 24001215 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## A first impression

Diese vermietete Vier-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines im Jahre 1904 errichteten Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und umfasst großzügige, in etwa 102 Quadratmeter Wohnfläche. Sämtliche Räume sind mit Parkett verlegt und bequem zugänglich. Die Immobilie besticht durch einen großzügigen Wohn-/Essbereich, einem lichtdurchfluteten Tageslichtbad sowie drei weitere Zimmer, welche mit großen Fenstern ausgestattet sind. Große, doppelt verglaste 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 850,00 monatlich zuzüglich Nebenkosten in Höhe von EUR 170,00. Zusätzlichen Stauraum bietet der selbstverständlich zur Verfügung stehende Kellerraum.



Property ID: 24001215 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Details of amenities

- Parkett
- Fliesen
- Kellerraum

Property ID: 24001215 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## All about the location

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.

Property ID: 24001215 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Other information

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.

Property ID: 24001215 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Ritter

---

Bolongarostraße 165 Frankfurt am 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)