

Exposé – Eigentumswohnung in Frankfurt Westend-Nord (Holzhausenstraße)

2-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, Top-Lage & Wellnessbad

Objektbeschreibung

Willkommen in einer der stilvollsten 2-Zimmer-Wohnungen Frankfurts! Diese vollständig sanierte Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1997) im beliebten Westend-Nord. Ruhige Süd-/Gartenseite, viel Licht, durchdachter Grundriss und moderne Ausstattung schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Highlights:

- Gebogene Wand mit Doppelflügeltür zwischen Wohn- und Schlafzimmer
- Separates Gäste-WC & Bad mit Schiebetüren
- Hochwertige Fliesen & Parkett
- Elegante Einbauküche mit Siemens-Geräten (Induktion, Pyrolyse, Spülmaschine)
- Genehmigte, geräuscharme Daikin-Wärmepumpe mit Klimatisierung
- Wellness-Badewanne (Livorno Duo) mit Massagefunktion & Lichttherapie
- Philips HUE Lichtsystem & Smart-Home-Komponenten
- Neue Unterverteilung, FI-Schutzschalter, CAT 8 Netzwerk, Glasfaser vorbereitet

Lagebeschreibung

Westend-Nord – eine der gefragtesten Wohnlagen Frankfurts

Die Wohnung liegt in der Holzhausenstraße – zentral und verkehrsgünstig, aber dennoch ruhig zur Gartenseite.

Vorteile der Lage:

- Direkt an der Eschersheimer Landstraße mit idealer ÖPNV-Anbindung
- U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten (REWE City, Bäckereien, Apotheken) in unmittelbarer Nähe
- Kurze Wege zum Uni-Campus, Holzhausenviertel & Innenstadt
- Vielfältige Gastronomie, Schulen & Kindergärten im direkten Umfeld
- Ebenerdiger Hauszugang (barrierearm bis zur Wohnung)

Ausstattung im Überblick

Wohnen & Technik:

- Hochwertiger Bodenbelag (Fliesen, Parkett)
- Gäste-WC & Bad mit Schiebetüren
- Badewanne mit Massagefunktion & Lichttherapie
- Bewegungsmelder im Flur & Gäste-WC
- Bad-Lüfter mit Feuchtigkeitssensor

- Großer Handtuchheizkörper
- Türsprechstelle von Siedle
- Neue Unterverteilung mit 2 FI-Schutzschaltern
- Separate Absicherung für Wärmepumpe & Badewanne
- Hager Multimedia-Verteiler mit CAT 8-Verkabelung
- Glasfaseranschluss vorbereitet

Licht & Smart-Home:

- Philips HUE System: Infuse, Xamento, Liane, Gradient Ambience, Dimmer
- LED-Spiegel „Mannheim IV“: Lichttemperatur, Sound-System, Antibeschlag
- Paulmann Nova LED-Spots in Bad & Gäste-WC
- Unterbauleuchten in Küche (Osram GX53)

Küche:

- Maßgefertigte Einbauküche mit viel Stauraum
- Siemens Induktionsfeld, Pyrolyse-Backofen (HE761.60)
- Siemens Spülmaschine (SR45ZS11ME)

Sonstiges & Hinweise

- Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Maklerprovision
- Die hochwertige Innenausstattung kann nach Abstimmung auf Verhandlungsbasis übernommen werden.
- Übernahme in der zweiten Jahreshälfte 2025 möglich.
- Energieausweis liegt vor

Hinweis zur energetischen Entwicklung des Hauses:

Die Eigentümergemeinschaft hat proaktiv einen Energieberater beauftragt. Der Abschlussbericht liegt vor und empfiehlt langfristig Maßnahmen wie Fenstertausch, bessere Dachdämmung und Heizungsmodernisierung. Aktuell befindet sich nur der Fenstertausch in der Diskussion – ein erstes Budgetangebot wird eingeholt, konkrete Beschlüsse stehen noch aus.

Die Gemeinschaft agiert vorausschauend, kostenbewusst und verfügt über eine überdurchschnittlich hohe Instandhaltungsrücklage.