

# Expose 4-Zimmer 145m<sup>2</sup>:

4-Zimmer Wohnung, barrierefrei, Passivhaus/energieeffizient, Holzhausen/Nordend

## Objektbeschreibung:

Willkommen in diesem modernen und energieeffizienten 3-geschossigen Neubau mit 8 Wohneinheiten im Innenhof des Diakonissen-Areals im Holzhausenviertel! Damit liegt sie sehr ruhig, aber auch zentral in einem der schönsten Wohnviertel Frankfurts. Mit einer Größe von 145 m<sup>2</sup> ist sie vollständig möbliert, ausgestattet und barrierefrei zugänglich. Der Neubau mit großem Balkon wurde im Jahr 2012 fertiggestellt und bietet ein zeitgemäßes Wohngefühl. Genießen Sie die Vorteile einer top-modernen Wohnung in einer zentralen und ruhigen Lage.

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihren großzügigen, offenen Wohn-Essbereich mit offener Küche und Zugang zum sonnigen Südbalkon (ca. 19 m<sup>2</sup>) mit großer Markise. Die hochwertige Einbauküche in weiß verfügt über moderne Elektrogeräte wie Backofen (Siemens), Mikrowelle (Siemens), Spülmaschine (Siemens), Ceranherdplatte (Miele) und Kaffeevollautomat. Ein geräumiger Kühlschrank und Tiefkühlfach (Siemens) bieten ausreichend Platz. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, wovon drei als Schlafzimmer genutzt werden können und teilweise mit Kleiderschränken ausgestattet sind.

Das moderne Wannenbad verfügt über Tageslicht und eine großzügige Glas-Duschkabine mit Regenwalddusche. Die Armaturen in den Bädern sind von Grohe. Zusätzlich gibt es eine separate Gästetoilette im Eingangsbereich. Im Vorratsraum befinden sich eine Miele Waschmaschine und Trockner. Der Bodenbelag besteht aus Eiche-Parkett, die Wohnung ist mit Fußbodenheizung und -kühlung ausgestattet. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,8 Meter. Die Wände und Decken sind tapeziert und gestrichen.

An allen Fenstern sind elektrische Textilscreens (Rollläden) angebracht, die für Sonnen- und Wärmeschutz sowie Abdunkelung sorgen. Die Wohnung ist barrierefrei über den Haupteingang sowie die Tiefgarage zugänglich.

Das Haus ist ein Passivhaus und verfügt über eine Dämmung, Dreifachverglasung und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Erdwärme, wodurch kaum

zusätzliche Heizung benötigt wird. Das Trinkwasser wird über eine Solaranlage mit zuschaltbarer Gas-Brennwert-Kesselanlage erwärmt.

Für Unterhaltung sorgen Kabel-TV und schnelles Internet.

## Lage

Das Holzhausenviertel ist nicht nur einer der beliebtesten Stadtteile Frankfurts, sondern auch ein grüner und familienfreundlicher Stadtteil. Das Viertel ist bekannt für seine ruhigen Straßen und seinen Baumbestand. Es ist eine Oase inmitten des geschäftigen Frankfurts und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Es gibt viele Spielplätze und Grünflächen in der Umgebung, die ideal für Familien mit Kindern sind. Der sehr nahe Holzhausenviertelpark sowie der fußläufige Grüneburgpark mit dem Sitz des Uni-Campus-Westend bieten viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Darüber hinaus bietet das Viertel eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants und geht nahtlos in die moderne Innenstadt über. Architektonisch besticht dieser Stadtteil durch eine Vielzahl von prächtigen Gründerzeitfassaden. Dieser Stadtteil bietet den Frankfurtern auch ein reichhaltiges kulinarisches Angebot durch gehobene Restaurants, Bars, Feinkostläden und Weinhandlungen. Der Oederweg und der Grüneburgweg sind mit ihren vielfältigen Geschäften, Bäckereien, Eisdielen, Restaurants und Lebensmittelgeschäften beliebte Einkaufsstraßen. Auch kulturell hat das Holzhausenviertel einiges zu bieten. Es gibt regelmäßige Kunst- und Kulturveranstaltungen und Theater. Es gibt mehrere Fitnessstudios, Yoga-Studios und Sportvereine in der Nähe des Holzhausenviertels, die eine Vielzahl von Sportarten anbieten.

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte. Eine Haltestelle für vier verschiedene U-Bahnlinien (U1,2,3,8) liegt 50 m von der Haustür entfernt und der Knotenpunkt Hauptwache ist nur drei Stationen entfernt. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls direkt vor der Tür. Die Anbindung über die Autobahn 66 ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Im geteilten Innenhof gibt es 2 Kindergärten. Verschiedene Schulen, auch Privat-/Internationale-Schulen, sind fußläufig zu erreichen. Ein Rewe Supermarkt ist 200 m entfernt. Außerdem ist das Holzhausenviertel ein sehr sicheres und ruhiges Viertel mit einer niedrigen Kriminalitätsrate.

Insgesamt ist das Holzhausenviertel ein zentraler und attraktiver Stadtteil mit ruhigen Orten zur Erholung, der sowohl für Familien als auch für Singles und Paare viele Vorteile bietet.

## Sonstiges

Die Wohnung ist möbliert für den Zeitraum vom 1.8.2023 bis zum 31.7.2024 zu vermieten. Bezüglich der Ausstattung können wir uns gerne absprechen. Einige der optionalen vorhandenen Gegenstände sind: ein Laufband, ein Ergometer, ein Tischkicker, ein Gästebett, ein Kinderstuhl, eine Schaukel sowie ein Napoleon Gasgrill.

## Anforderungen

Bitte beachten Sie, dass wir für die Dauer von einem Jahr vermieten möchten und daher einige Anforderungen an unsere zukünftigen Mieter stellen. Wir bitten um Verständnis, dass wir diese Anforderungen zur Sicherstellung eines reibungslosen Ablaufs und zum Schutz unserer Immobilie und Einrichtung erheben.

- Bonitätsprüfung: Wir behalten uns vor, eine Bonitätsprüfung durchzuführen, um sicherzustellen, dass Sie in der Lage sind, die Miete zuverlässig zu zahlen. Dies kann unter anderem folgendes beinhalten: der Nachweis eines regelmäßigen Einkommens, keine negativen Schufa-Einträge und einwandfreie Bonität, Anfragen an den letzten Vermieter.
- Keine Haustiere: Wir bitten um Verständnis, dass wir keine Haustiere in der Wohnung erlauben können.
- Nichtraucher: Wir erwarten von unseren Mietern, dass sie in der Wohnung nicht rauchen.
- Keine Untervermietung: Eine Untervermietung der Wohnung ist nicht gestattet. Die Wohnung ist ausschließlich für den Mieter bestimmt
- Sorgfältiger Umgang mit Einrichtung und Inventar: Wir bitten um sorgfältigen Umgang mit der Einrichtung und dem Inventar der Wohnung, um Schäden zu vermeiden. Eventuelle Schäden müssen umgehend gemeldet werden. Der Mieter muss eine Haftpflichtversicherung abschließen. Der Vermieter behält sich das Recht vor, die Wohnung während der Mietdauer zu besichtigen. Eine entsprechende Ankündigung erfolgt jedoch mindestens 24 Stunden im Voraus und die Besichtigung wird in Absprache mit dem Mieter vereinbart.
- Kautions: Eine Kautions in Höhe von drei Nettokaltmieten ist zu hinterlegen.
- Regelmäßige Reinigung: Die Wohnung muss regelmäßig gereinigt und in einem sauberem und gepflegtem Zustand gehalten werden.

- Am Ende der Mietdauer ist die Wohnung bei Auszug besenrein übergeben
- Einhaltung der Hausordnung: Unsere Mieter müssen die Hausordnung einhalten und Rücksicht auf Nachbarn nehmen.

Wir hoffen, dass Sie diese Anforderungen erfüllen können und freuen uns auf Ihre Bewerbung.

## Kosten

Nettokaltmiete: 4.000,--€ pro Monat

Kaution: 12.000,-- €

Zuzüglich Nebenkosten gemäß Verbrauch

## Expose 4-room apartment, 145m<sup>2</sup>:

Listing for a 4-room apartment, barrier-free, passive house/energy-efficient, located in Holzhausen/Nordend.

### Property description

Welcome to this modern and energy-efficient 3-story new building with 8 residential units in the courtyard of the Diakonissen campus in the Holzhausen district! This location is both quiet and central in one of the most beautiful residential areas in Frankfurt. With a size of 145 m<sup>2</sup>, the apartment is fully furnished, equipped and barrier-free accessible. The new building with a large balcony was completed in 2012 and offers a contemporary living feeling. Enjoy the advantages of a state-of-the-art apartment in a central and quiet location.

### The Apartment

The apartment impresses with its spacious, open living-dining area with open kitchen and access to the sunny south-facing balcony (approx. 19 sqm) with a large awning. The high-quality white fitted kitchen has modern electrical appliances such as an oven (Siemens), microwave (Siemens), dishwasher (Siemens), ceramic hob (Miele), and

coffee maker. A spacious fridge and freezer (Siemens) provide ample storage space. The apartment has a total of 4 rooms, three of which can be used as bedrooms and are partly equipped with wardrobes.

The modern bathtub bathroom has daylight and a spacious glass shower cubicle with rain shower. The fittings in the bathrooms are from Grohe. In addition, there is a separate guest toilet in the entrance area. The storage room contains a Miele washing machine and dryer. The flooring consists of oak parquet, and the apartment is equipped with underfloor heating and cooling. The ceiling height is approximately 2.8 meters. The walls and ceilings are wallpapered and painted.

Electric textile screens (roller blinds) are installed on all windows, which provide sun and heat protection as well as darkening. The apartment is accessible barrier-free via the main entrance as well as the underground car park.

The building is a passive house and has insulation, triple-glazed windows, and a ventilation system with heat recovery and geothermal energy, which requires hardly any additional heating. The drinking water is heated by a solar system with a switchable gas condensing boiler.

For entertainment, there is cable TV and fast internet.

## Location

The Holzhausen neighborhood is not only one of the most popular neighborhoods in Frankfurt but also a green and family-friendly area. It is known for its quiet streets and tree-lined avenues, providing a peaceful living environment. There are plenty of playgrounds and green spaces in the area, making it ideal for families with children. The nearby Holzhausenspark and the walking distance Grüneburgpark with the Uni-Campus-Westend offer ample space for recreation and leisure activities.

Furthermore, the neighborhood has an excellent infrastructure with many shopping options, cafes, and restaurants, seamlessly blending into the modern city center. The architectural beauty of this neighborhood is marked by a variety of magnificent historical facades. Holzhausen also offers a rich culinary selection with upscale restaurants, bars, gourmet stores, and wine shops. Oederweg and Grüneburgweg are popular shopping streets with diverse shops, bakeries, ice cream parlors, restaurants, and grocery stores. There are also several fitness centers, yoga studios, and sports clubs in the vicinity of the Holzhausen neighborhood, offering a variety of sports activities.

The central location enables quick access to the city center and all important transport hubs. A subway station with four different subway lines (U1,2,3,8) is located 50 m from

the front door, and the Hauptwache junction is only three stops away. A bus stop is also right in front of the door. The connection to the A66 highway can be reached within a few minutes.

In the shared courtyard, there are two kindergartens. Various schools, including private/international schools, are within walking distance. A Rewe supermarket is 200 m away. Additionally, the Holzhausen neighborhood is a very safe and quiet area with a low crime rate.

Overall, the Holzhausen neighborhood is a central and attractive area with quiet places to relax, offering many advantages for families, singles, and couples alike.

## Miscellaneous

The apartment is furnished and available for rent for the period from August 1, 2023, to July 31, 2024. Regarding the equipment, we can coordinate and discuss it. Some of the optional items available are a treadmill, an ergometer, a table football, a guest bed, a high chair for children, a swing, and a Napoleon gas grill.

## Requirements

Please note that we are looking to rent for a period of one year and therefore have some requirements for our future tenants. We ask for your understanding that we collect these requirements to ensure a smooth process and to protect our property and furnishings.

- Credit check: We reserve the right to conduct a credit check to ensure that you are able to reliably pay the rent. This may include, among other things, proof of regular income, no negative Schufa entries, and impeccable credit, inquiries to the last landlord.
- No pets: We ask for your understanding that we cannot allow pets in the apartment.
- Non-smoking: We expect our tenants not to smoke in the apartment.
- No subletting: Subletting the apartment is not allowed. The apartment is exclusively intended for the tenant.
- Careful handling of furnishings and inventory: We ask for careful handling of the furnishings and inventory of the apartment to avoid damage. Any damage must be reported immediately. The tenant must take out liability insurance. The landlord reserves the right to inspect the apartment during the rental period. However, appropriate notice will be given at least 24 hours in advance and the inspection will be arranged in consultation with the tenant.

- Security deposit: A security deposit equivalent to three net cold rents must be paid.
- Regular cleaning: The apartment must be regularly cleaned and kept in a clean and well-maintained condition.
- At the end of the rental period, the apartment must be handed over swept clean upon departure.
- Compliance with the house rules: Our tenants must comply with the house rules and considerate of neighbors.

We hope that you can meet these requirements and look forward to receiving your application.

## Costs

Net rent: €4,000 per month

Deposit: €12,000

Additional utilities will be charged based on consumption.

# Ansichten / Images













