

Frankfurt am Main – Nordend

# Moderne Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit Terrasse in charmanten Altbau

Objektnummer: 25001293



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

KAUFPREIS: 970.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25001293      |
| Wohnfläche   | ca. 105 m²    |
| Etage        | 4             |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1905          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 970.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 10 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Einbauküche                                              |

Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergiebedarf            | 157.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.11.2035    | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1905           |

Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



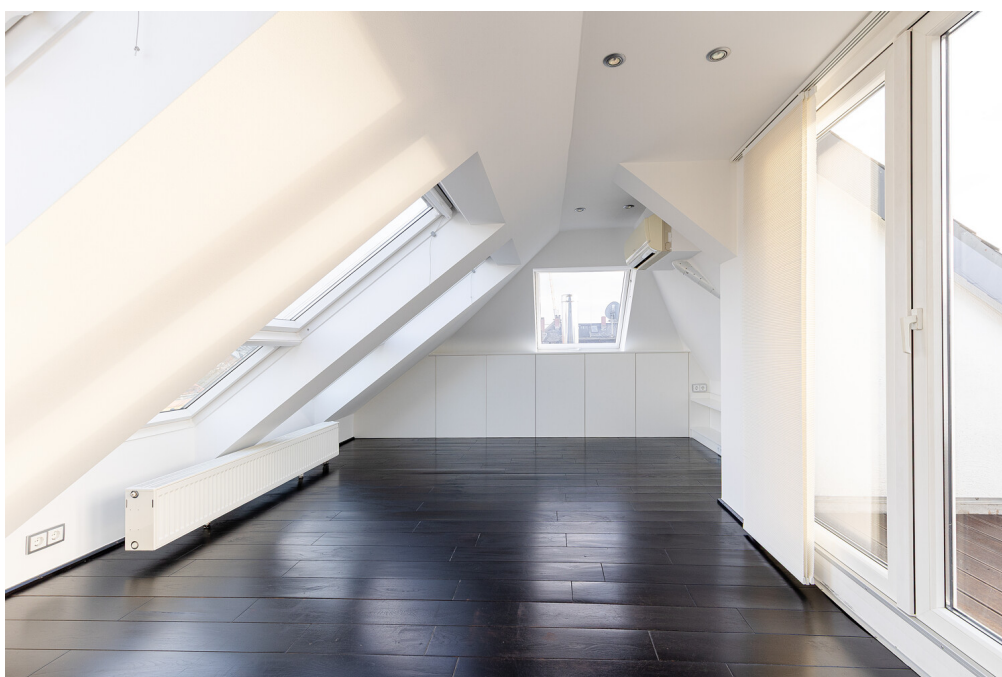
Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



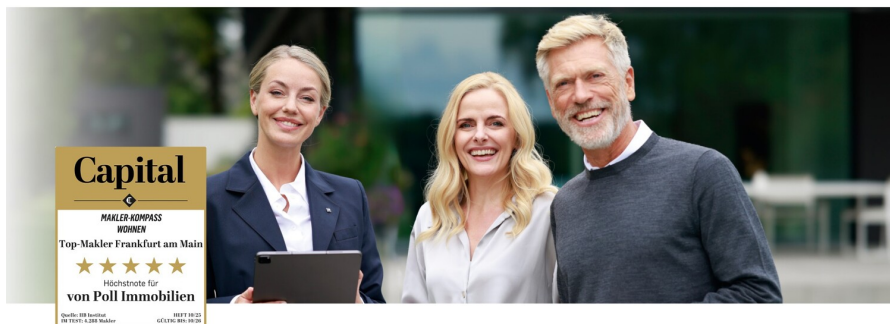
Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie

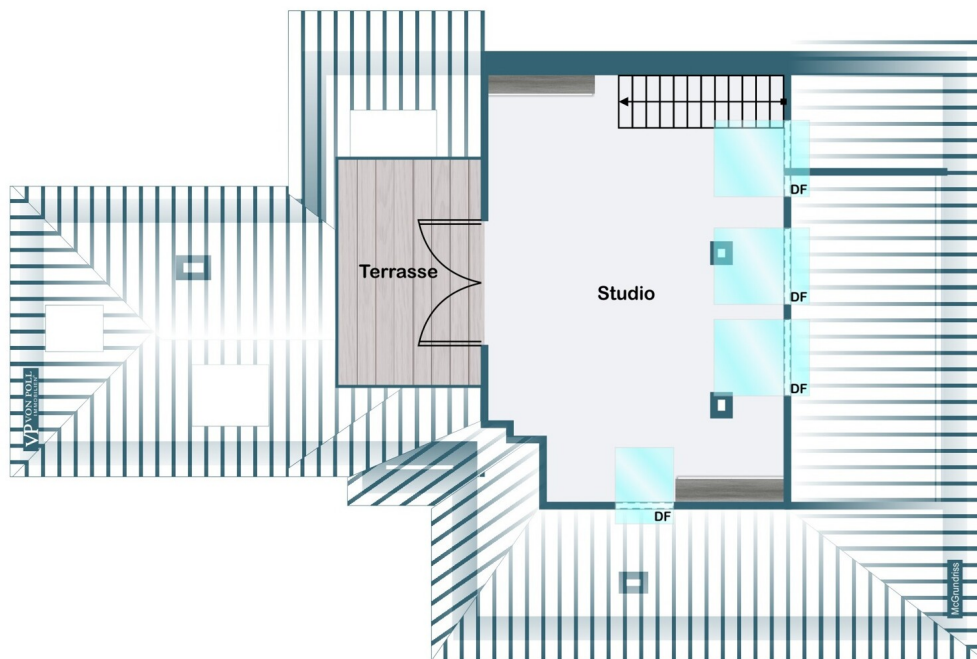


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

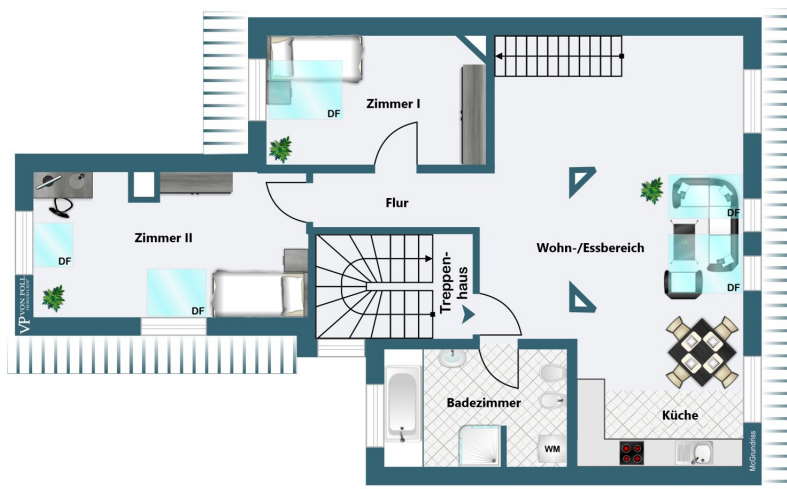
Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Dachgeschosswohnung, im begehrten Frankfurter Nordend nahe Merianplatz, verbindet großzügiges Wohnen mit urbanem Flair. Über zwei Ebenen erstreckt sich eine Maisonettewohnung, die durch stilvolle Details und modernes Wohnkonzept überzeugt. Die Hausgemeinschaft ist klein und fein. Die oberste Wohnung besteht aus zwei Ebenen, dem vierten Obergeschoss / Dachgeschoss, – und modern ausgebauten Spitzboden. Eine sonnige Terrasse mit einzigartigem Skyline Weitblick ist eines der Highlights der Maisonettewohnung. Man erreicht die Wohnung über ein stilvolles Treppenhaus mit Altbaucharme. Schon beim Betreten der Maisonette öffnen sich die hohen Räume des Dachgeschosses und schaffen eine luftige Atmosphäre. Zwei Schlafzimmer mit hochwertigen Einbauschränken und ein modernes Tageslicht Badezimmer bilden den privaten Bereich. Das schicke Badezimmer überzeugt mit hochwertigen Armaturen und zeitlosem Design. Der großzügige Wohn-/ Essbereich mit offener Einbauküche und Kaminofen bildet das Zentrum der Wohnung. Von hier aus erreicht man die zweite Ebene: Ein kleines Studio, das sich wunderbar als Arbeitsbereich oder Gästebereich nutzen lässt, mit anschließender Dachterrasse zum Verweilen für einen Kaffee am Morgen oder entspannte Abende über den Dächern des Nordendes.

Ein Holzofen wird als Kamin genutzt. Schöner Parkettboden, Dachflächenfenster mit Rollos und eine moderne Küche stehen zur Verfügung. Das Tageslicht Vollbad ist hochwertig ausgestattet und restliche Materialien sind auch gehoben exklusiv.

Ein großer Außenstellplatz - mit Platz für zwei PKW's hintereinander - im Hof rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder die kleine Familie, die urbanes Wohnen in einem charmanten und hochwertigen Umfeld zu schätzen wissen. Die Nähe zur Bergerstrasse mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie, sowie die gute Infrastruktur und Anbindung lassen nichts zu wünschen übrig.

Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- Moderne Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Küchentheke-Insel
- Echtholz Dielenboden
- Kaminofen
- Einbauschränke in den Schlafzimmern
- Elektrische Rollläden im Schlafzimmer
- Hohe Decken
- Downlights
- Sockelbeleuchtung/Nachtbeleuchtung im Flur
- Modernes Tageslichtbad mit Walk-In Dusche und Badewanne
- Klimaanlage (Bedarfskühlung und Heizung) in den Schlafzimmern und im Dachstudio
- Dachflächenfenster
- Dachterrasse mit Skylineblick
- Großer Kellerraum
- Waschküche im Keller
- Stellplatz im Hof

Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Alles zum Standort

Quirlig und zugleich entspannt – so präsentiert sich der zweitgrößte Stadtteil Frankfurts mit seinen zahlreichen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit. Das Nordend ist besonders bei Singles, Paaren aber auch bei Familien beliebt. Ein breites Angebot an Schulen, Kitas und Spielplätzen unterstreicht die Wohnqualität. Zudem hat die Frankfurt School of Finance & Management hier ihren Sitz und verleiht dem Viertel internationales Flair.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Deutsche Nationalbibliothek, ein bedeutender Ort des Wissens und der Kultur.

Grüne Rückzugsorte wie der bezaubernde Bethmannpark, der idyllische Holzhausenpark mit seinem charmanten Wasserschlösschen und der weitläufige Günthersburgpark sind beliebte Treffpunkte für Kultur, Sport und Erholung.

Der Oeder Weg, die Eckenheimer Landstraße und die Berger Straße bieten eine abwechslungsreiche Mischung aus kleinen Läden, Supermärkten, Cafés, Restaurants und Bars. Jeden Freitag lädt der Friedberger Markt mit seinen Ständen zum geselligen Start ins Wochenende ein.

Das Nordend ist zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer Landstraße und Friedberger Landstraße gelegen und in alle Richtungen hervorragend angebunden – ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad oder dem Auto. Mit der höchsten U-Bahn-Dichte Frankfurts sorgen zwei U-Bahn Linien (U4, U5) für schnelle Verbindungen. Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 157.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

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.

Objektnummer: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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