

Frankfurt am Main - Nordend

# Moderne Drei-Zimmer-Altbauwohnung mit Terrasse

Objektnummer: 26001125



KAUFPREIS: 839.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26001125 - 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: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001125	Kaufpreis	839.000 EUR
Wohnfläche	ca. 98,41 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1900	Nutzfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>133.20 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>20.07.2030</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1900</b>

**Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

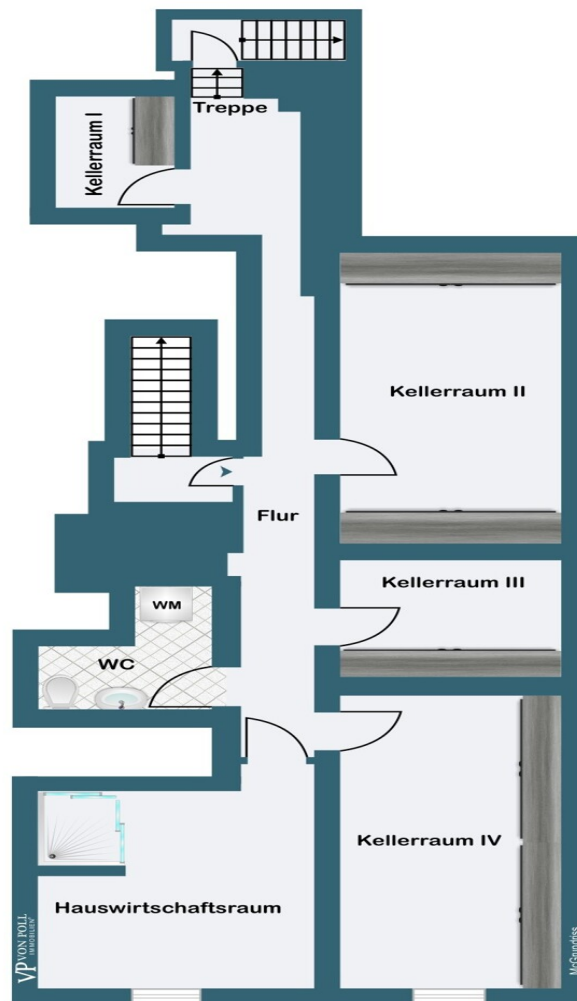
## Die Immobilie



Objektnummer: 26001125 - 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: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese moderne Drei-Zimmer-Wohnung steht nach einer Sanierung zum Erstbezug frei und befindet sich in einem gepflegten Stilaltbau in ruhiger und begehrter Nordendlage.**

**Die Wohnung überzeugt durch eine offene und großzügige Raumgestaltung. Herzstück ist der einzigartige Wohn- und Essbereich, der ein modernes, einladendes Wohngefühl vermittelt. Die integrierte; offene Küche bietet dem Käufer die Möglichkeit, eigene Wünsche und individuelle Vorstellungen umzusetzen.**

**Bodentiefe Fenster sowie großzügige Oberlichter verleihen dem Raum eine helle und freundliche Atmosphäre, die an einen Wintergarten erinnert. Von hier aus gelangt man direkt auf die schöne Terrasse mit Blick in den kleinen Garten – ein perfekter Rückzugsort mitten in der Stadt, ideal auch für einen Essplatz im Freien.**

**Der private Bereich umfasst zwei weitere Zimmer mit klassischen Altbau-Deckenhöhen, die flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer genutzt werden können. Das stilvolle Tageslichtbad rundet den hohen Wohnkomfort ab.**

**Im Kellergeschoss stehen zusätzlich circa 72 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, die sich auf sechs Räume verteilen, mit teilweise schönen Tonnengewölben.**

**Die Räume sind zum überwiegend beheizt und verfügen alle über fließend Wasser sowie eine Belüftungsanlage.**

**Dadurch bieten sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten , beispielsweise als Hobby-, Fitness-, oder großzügige Lagerfläche sowie Abstellfläche.**

**Der beliebte Günthersburgpark sowie die Berger Straße sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die hervorragende Lage.**

**Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, Singles oder eine kleine Familie, die das urbane Leben in Kombination mit einer ruhigen, idyllischen Umgebung im Nordend zu schätzen wissen.**

**Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## **Ausstattung und Details**

- **Hochwertiger Design-Vinylboden in Holzoptik**
- **Deckenhöhen circa 3,30 Meter**
- **Bodentiefe Fenster im Wohn/Essbereich mit Wintergartencharakter**
- **Glatt gespachtelte Wände mit Malervlies**
- **Moderne LED-Deckenspots (teilweise)**
- **Neue weiße Innentüren (Kassetentüren)**
- **Neue dreifach verglaste Fenster**
- **Neue weiße Marmorfensterbänke**
- **Elektrische Aluminium-Rollläden**
- **Großzügige Oberlichter mit Wintergarten-Charakter**
- **Modernes Tageslichtbad mit Feinsteinfliesen, Badewanne und Dusche**
- **Moderne Brandschutztüren für Wohnung und Untergeschoss**
- **Terrasse (Sondernutzungsrecht)**
- **Garten (Gemeinschaftseigentum)**
- **Kellerräume mit teilweise vorhandenen Anschlüssen für Heizung, Wasser und Lüftung**

**Objektnummer: 26001125 - 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-Bahndichte Frankfurts sorgen gleich zwei U-Bahn Linien (U4, U5) für schnelle Verbindungen. Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

**Objektnummer: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26001125 - 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)**