

Frankfurt am Main – Nordend

# Gepflegtes Erbpacht-Mehrfamilienhaus in gefragter Lage

Objektnummer: 25001043



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 166 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001043 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

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

Objektnummer: 25001043 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001043	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 290,13 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2007
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	5	Bauweise	Massiv
Baujahr	1901	Vermietbare Fläche	ca. 290 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25001043 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1901

Objektnummer: 25001043 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie

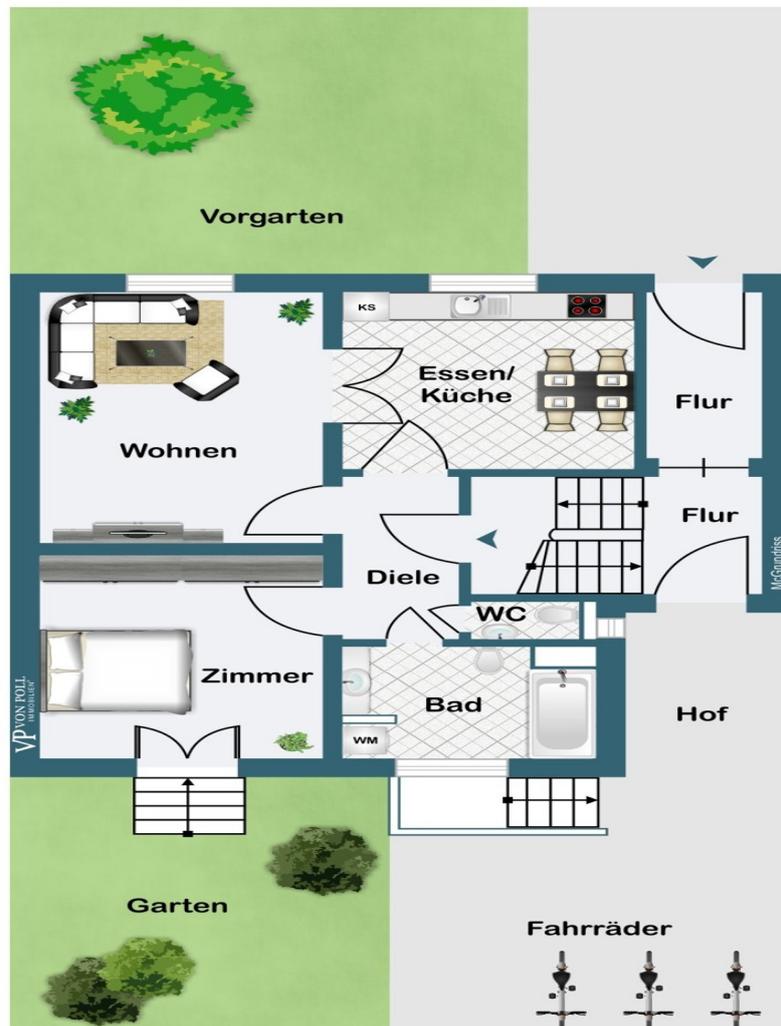


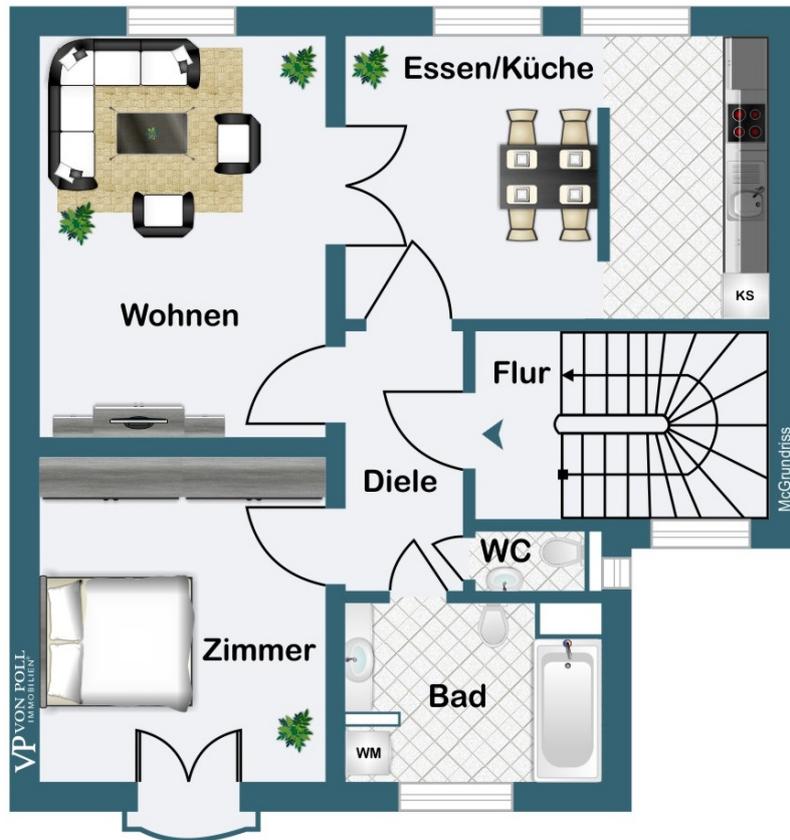
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

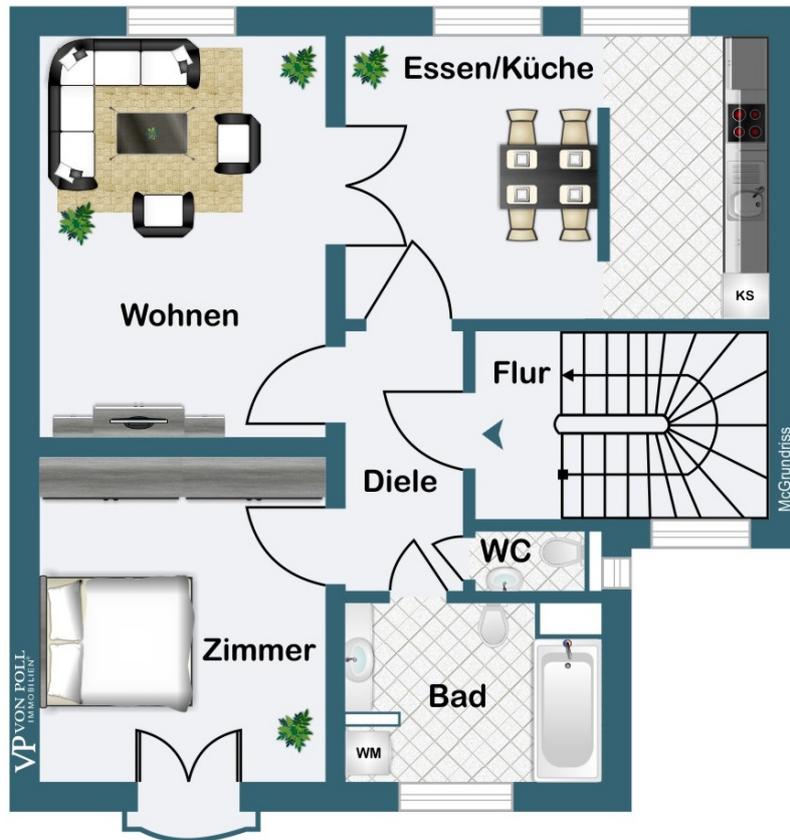
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

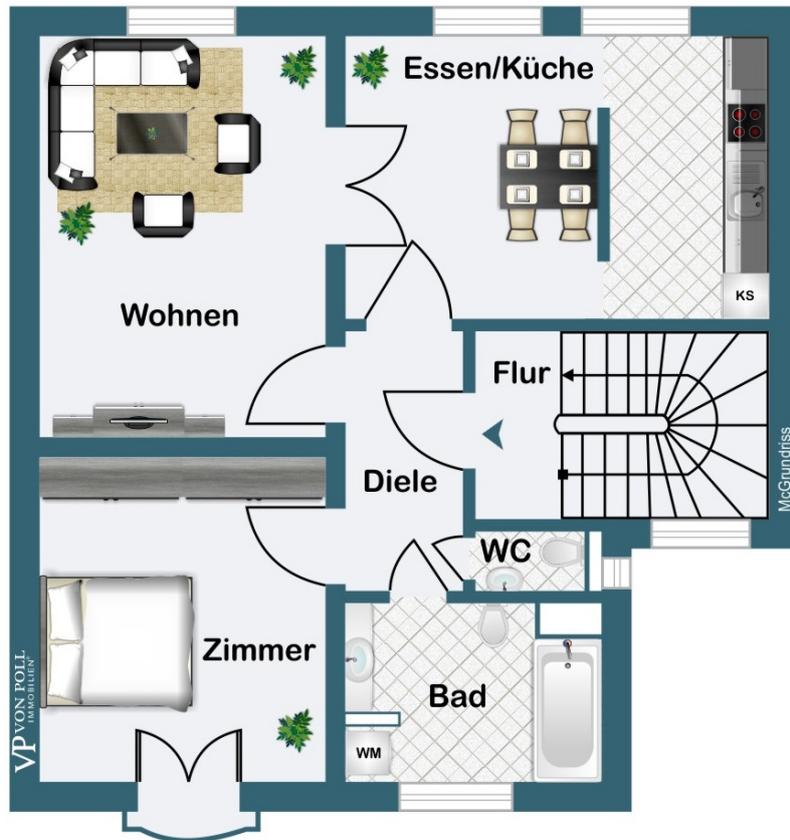
Objektnummer: 25001043 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

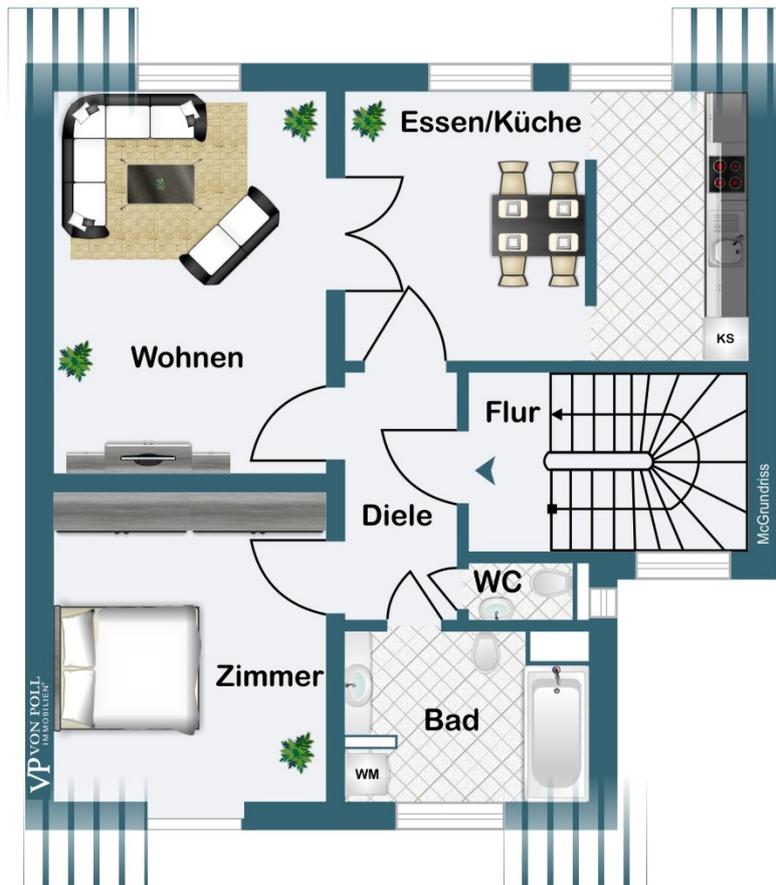
## Grundrisse

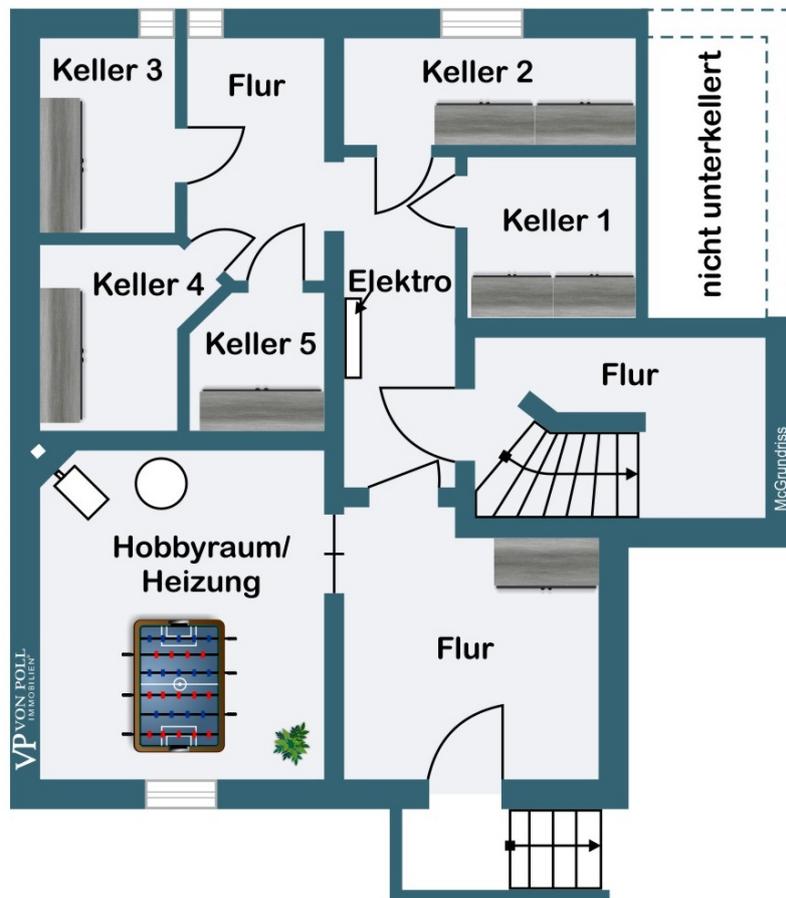












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001043 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Ein erster Eindruck

In der Nähe der beliebten Berger Straße, nur ein paar Schritte entfernt, befindet sich diese interessante Kapitalanlage. Das Mehrfamilienhaus, das aus fünf Parteien besteht, wurde seit 2002 immer weiter mit viel Liebe zum Detail saniert. Die Fassade wurde mit Sorgfalt erneuert, das Treppenhaus mit Hingabe renoviert und neue Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut. Auch die Wohnungen wurden mit großer Sorgfalt saniert. Von neuen Haustüren über neue Bäder bis hin zu neuen Bodenbelägen – die Wohnungen sind in einem sehr guten Zustand und durchweg gut vermietet.

Ein wichtiger Aspekt dieser Immobilie ist das Erbbaurecht, das mit der Stadt Frankfurt als Erbpachtgeber besteht. Der Erbpachtvertrag läuft noch bis Ende 2101.

Objektnummer: 25001043 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- Sanierte Wohnungen mit neuen Bädern und Böden
- Renoviertes Treppenhaus
- Heizung mit Warmwasseraufbereitung in 2002 erneuert
- Elektrik komplett in 2002 erneuert
- Dach und Fassade 2002 erneuert
- Fassade mit Mineralewolleputz
- Elektrische Rollläden auf allen Etagen

Objektnummer: 25001043 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Alles zum Standort

Quirlig und dennoch entspannt geht es in Frankfurts zweitgrößtem, dicht besiedeltem Viertel zu. Insbesondere junge Familien mit Kindern zieht es in den Stadtteil mit seinen vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit, der über reichlich Schulen, Spielplätze und Kitas verfügt. Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße gelegen bietet das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen eine hervorragende Anbindung. Im Westen gleicht sich die Bebauung unmerklich an das anschauliche Westend an, zur nahen Innenstadt grenzt das Nordend unmittelbar ans Grün der Wallanlagen. Der bezaubernde Bethmannpark, der Holzhausenpark samt Wasserschlößchen und der weitläufige Günthersburgpark sind wichtige Treffpunkte für kulturelle, sportliche und soziale Freizeitaktivitäten. Besonders im Oeder Weg, in der Eckenheimer Landstraße und in der legendären Berger Straße lädt eine bunte Mischung kleiner Läden, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Bars, sogar Kinos zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein. Und immer freitags wird auf dem beliebten Friedberger Markt kollektiv das Wochenende eingeläutet.

Die U-Bahnstation „Hauptfriedhof“ (U5) ist wenige Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Der Hauptbahnhof sowie der Frankfurter Flughafen sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut und schnell zu erreichen.

Objektnummer: 25001043 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25001043 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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