

Frankfurt am Main - Nordend

Stilvolle Maisonette auf zwei Ebenen mit Parkblick

Objektnummer: 26001095



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001095 - 60318 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: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Auf einen Blick

Objektnummer	26001095	Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m ²	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1907	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 3 m ²
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	19.05.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Die Immobilie



Objektnummer: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Die Immobilie



Objektnummer: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Die Immobilie



Objektnummer: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Die Immobilie



Objektnummer: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Die Immobilie



Objektnummer: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Die Immobilie



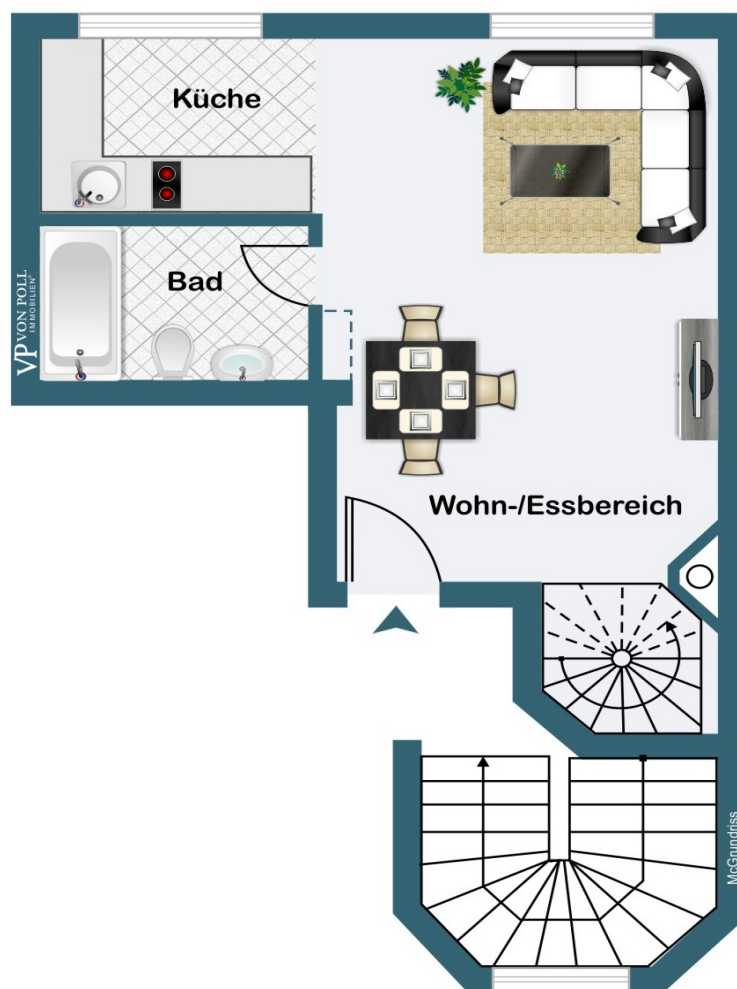
Objektnummer: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

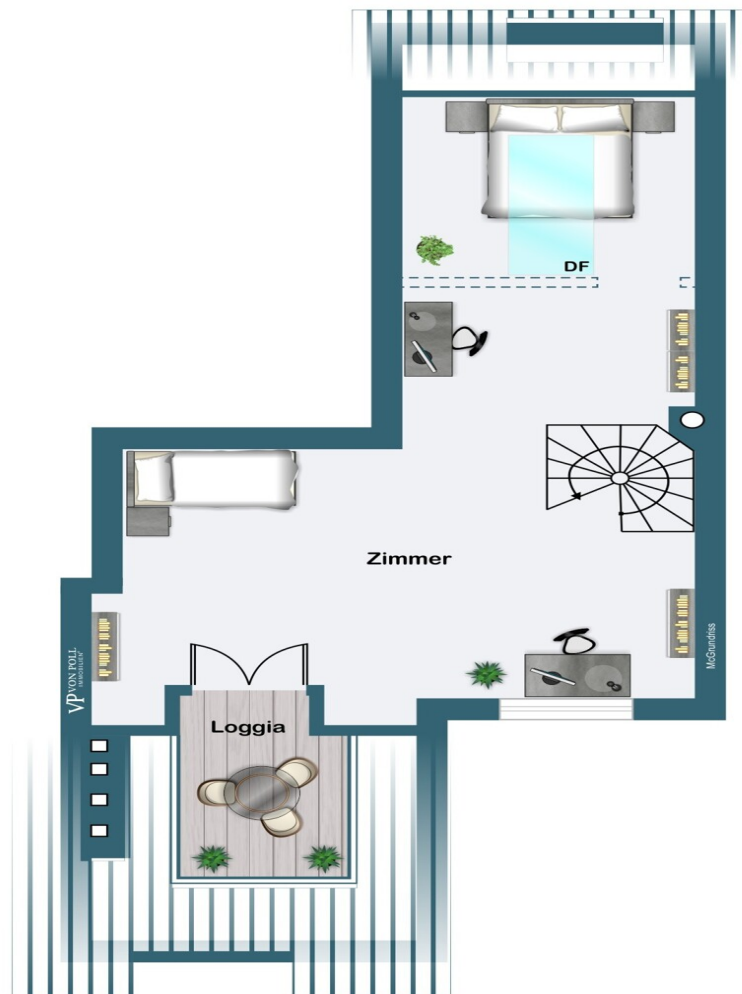
Die Immobilie



Objektnummer: 26001095 - 60318 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: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Ein erster Eindruck

Diese charmante Zwei-Zimmer-Maisonettewohnung im vierten und fünften Obergeschoss vereint urbanes Lebensgefühl mit ruhigem Wohnen im Grünen. Auf circa 55 m² erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept auf zwei Ebenen – perfekt für alle, die das „Leben über den Dächern“ genießen möchten.

Die untere Ebene überzeugt mit einem hellen Wohnbereich, einer schlichten Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte sowie einem innenliegenden Badezimmer mit Oberlichtfenster zur Küche. Der Parkettboden verleiht den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre und kann bei Bedarf aufgearbeitet werden.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in die obere Ebene, die als Schlaf- und Arbeitsbereich gestaltet ist. Maßgefertigte Einbauschränke und die praktischen Regalsysteme sorgen hier für Komfort und optimalen Stauraum. Die obere Etage ist mit Teppichboden ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon auf der Rückseite des Hauses mit Blick in den Rosengarten und auf den alten Baumbestand – ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt. Ergänzend bietet ein aufklappbarer Fensterbalkon einen beeindruckenden Ausblick. Derzeit wird das Dach des Hauses saniert, inklusive Loggia und den Dachfenstern.

Objektnummer: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Ausstattung und Details

4. Obergeschoss

- Innenliegendes Wannenbad
- Küche von Kyko mit Waschmaschine, Kühlschrank, Ofen, Induktion von Siemens, Waschmaschine von Miele
- Parkettboden

5. Obergeschoss

- Einbauschränke und Regalsysteme
- Teppichboden
- Dach befindet sich in Sanierung mit Wärmeisolierung und dreifach verglasten neuen Fenstern
- Loggia wird saniert

Objektnummer: 26001095 - 60318 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 gleich drei U-Bahn Linien (U1/U2/U3/U8, U4, U5) für schnelle Verbindungen. Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

Objektnummer: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Sonstige Angaben

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: 26001095 - 60318 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com