

Frankfurt am Main - Nordend

# Leerstehende Büroeinheit – ideal für Praxis, Kanzlei oder innovative Start-ups

*Property ID: 26001040*



**PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • ROOMS: 3**

**Property ID: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## At a glance

Property ID	<b>26001040</b>	Purchase Price	<b>370.000 EUR</b>
Rooms	<b>3</b>	Office/Professional practice	<b>Office building</b>
Year of construction	<b>1973</b>	Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		Total Space	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
		Modernisation / Refurbishment	<b>2025</b>
		Condition of property	<b>Modernised</b>
		Rentable space	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
		Office space	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## Energy Data

Energy Source	Light natural gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	27.02.2029	Final energy consumption	149.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1973

**Property ID: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## **A first impression**

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeinheit befindet sich in einem 1973 fertiggestellten Gebäude und verfügt über eine Gesamtfläche von circa 75 m<sup>2</sup>. Die Nutzung als Büro, Praxis, Kanzlei oder für vergleichbare gewerbliche Zwecke ist – vorbehaltlich Genehmigung und Abstimmung – grundsätzlich denkbar.

Die im Erdgeschoss gelegene Einheit überzeugt durch einen offenen, flexibel gestaltbaren Grundriss, der eine individuelle und bedarfsgerechte Raumaufteilung ermöglicht. Dadurch bietet sie eine solide Grundlage für moderne, funktionale Arbeitsstrukturen.

Die Immobilie ist Teil einer Eigentümergemeinschaft (WEG-Anteil). Der barrierefreie Zugang erleichtert die Erreichbarkeit für Kunden, Mandanten, Patienten und Mitarbeitende. Ein gemeinschaftlich nutzbares Schwimmbad innerhalb der Anlage stellt ein zusätzliches Ausstattungsmerkmal dar.

Die Kombination aus solider Bauweise und fortlaufender Instandhaltung sorgt für eine nachhaltige und werthaltige Substanz. Durch durchgeführte Sanierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Bodenbeläge sowie die Neugestaltung der Wände, präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und ordentlichen Gesamtzustand.

Die zentrale Erdgeschosslage unterstützt eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, was insbesondere für dienstleistungsorientierte Nutzungen von Vorteil sein kann. Die flexible Gestaltbarkeit der Fläche eröffnet Käufern die Möglichkeit, funktionale und repräsentative Aspekte gleichermaßen zu berücksichtigen. Dadurch empfiehlt sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Eine Besichtigung empfiehlt sich, um sich einen persönlichen Eindruck von den räumlichen Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Gewerbeinheit zu verschaffen.

**Property ID: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## All about the location

Quirrig 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 drei U-Bahn Linien (U1/U2/U3/U8, U4, U5) für schnelle Verbindungen. (individuell anpassen an die Immobilien) Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

**Property ID: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Other information

**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.

**Property ID: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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