

Frankfurt am Main - Nordend

# Stilvolle Maisonette auf zwei Ebenen mit Parkblick

*Property ID: 26001095*



**PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## At a glance

Property ID	26001095	Purchase Price	398.000 EUR
Living Space	ca. 55 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1907	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 3 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	118.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.05.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1907

Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## The property



Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## The property



Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## The property



Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## The property



Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## The property



Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## The property



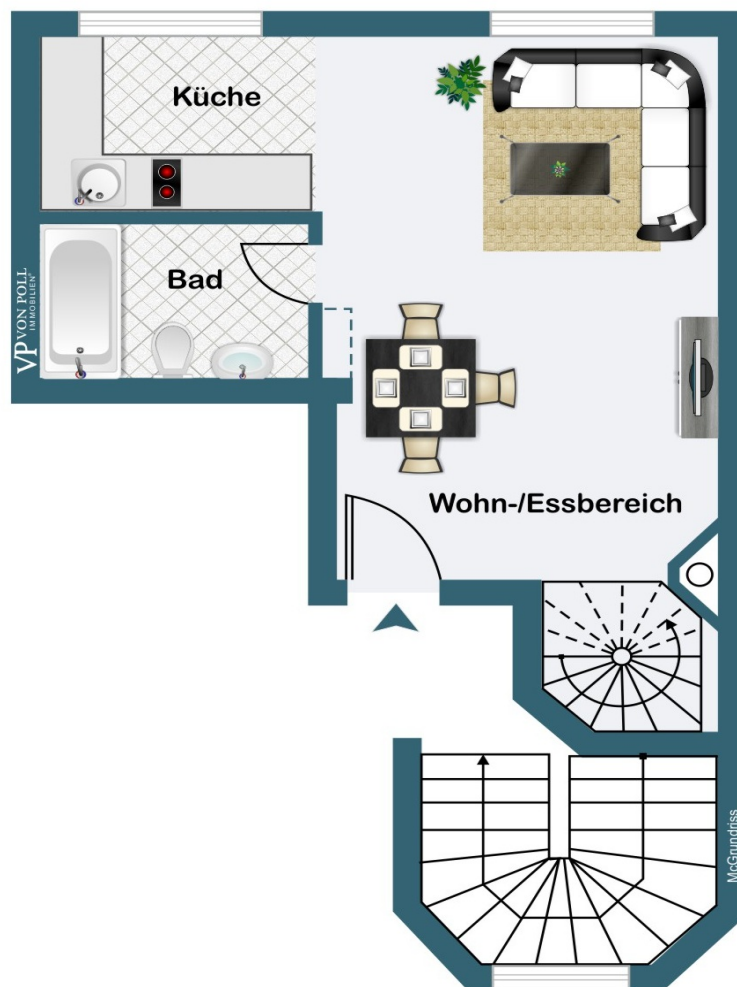
Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

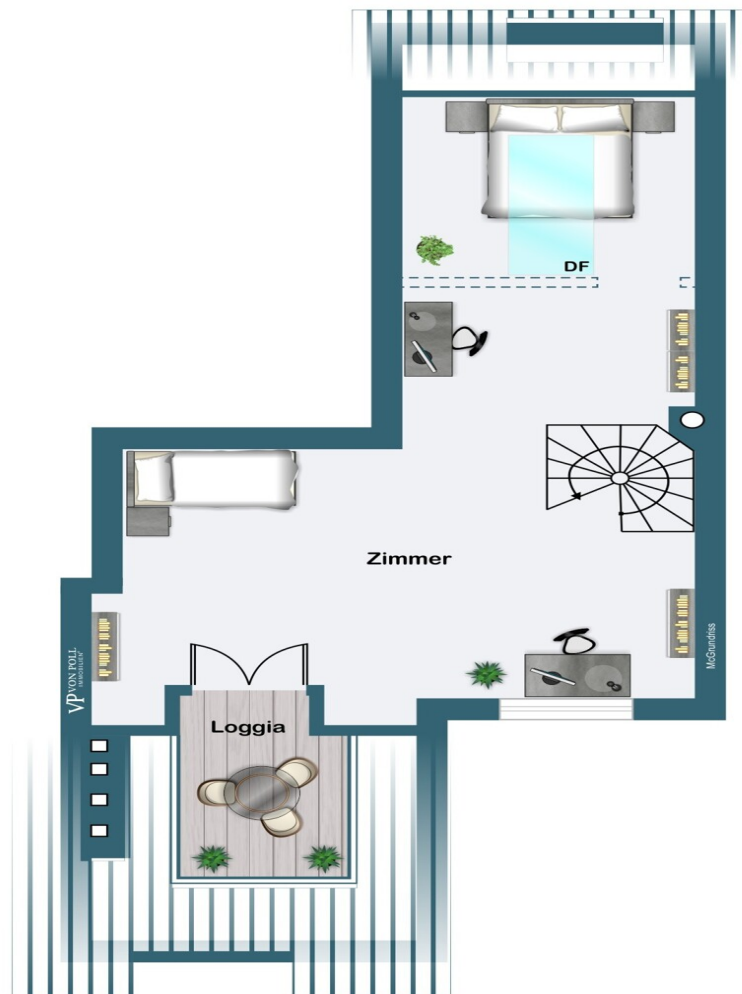
## The property



Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## A first impression

Diese charmante Zwei-Zimmer-Maisonettewohnung im vierten und fünften Obergeschoss vereint urbanes Lebensgefühl mit ruhigem Wohnen im Grünen. Auf circa 55 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Details of amenities

### 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

**Property ID: 26001095 - 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 Holzhauspark 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.

**Property ID: 26001095 - 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: 26001095 - 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: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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