

Frankfurt am Main - Nordend

Möblierte Ein-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon in bester Lage des Holzhausenviertels

Property ID: 26001108



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 35 m² • ROOMS: 1

Property ID: 26001108 - 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: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

At a glance

Property ID	26001108	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 35 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	1	Condition of property	Modernised
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 5 m ²
Year of construction	1959	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	125.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.12.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

The property



Property ID: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

The property



Property ID: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

The property



Property ID: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

The property



Property ID: 26001108 - 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: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

A first impression

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1959 und überzeugt durch ihre kompakte Wohnfläche von circa 35 Wohnfläche. Dank regelmäßiger Modernisierungsmaßnahmen bietet sie als Etagenwohnung einen zeitgemäßen und ansprechenden Wohnstandard.

Zuletzt wurden in den Jahren 2015 bis 2022 umfassende Modernisierungen durchgeführt. Darunter die Außendämmung, Elektrik, Wasserrohre, ein neuer Personenaufzug, die Balkone sowie ein neuer Anstrich in der besagten Wohnung. Die Klingel- und Gegensprechanlage wurde ebenfalls letztes Jahr ausgetauscht. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem guten Zustand. Beheizt wird das Objekt über eine zuverlässige Gas-Zentralheizung, während die Ausstattungsqualität als modern und gepflegt gilt.

Die Wohnung verfügt über einen gut geschnittenen Wohn- und Schlafbereich mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten sowie ein Badezimmer.

Für die Zukunft sind weitere wertsteigernde Maßnahmen geplant. Hervorzuheben sind die für dieses Jahr 2026 vorgesehene Dachsanierung, welche den energetischen und technischen Standard des Gebäudes nachhaltig verbessern werden. Die Kosten hierfür sind bereits durch die Instandhaltungsrücklagen der WEG gedeckt.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – dieses Objekt verbindet solide Substanz, kontinuierliche Pflege und zukünftiges Entwicklungspotenzial.

Property ID: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Details of amenities

- Einbauküche mit Backofen, Induktionsherd, Abzugshaube, Kühlschrank und Eisfach
- Fertigparkettboden
- Waschmaschine in der Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Fliesen im Bad
- PVC-Boden in der Küche
- Moderne Ankleide-/Schiebeschränke, Tische und Stühle im Wohnzimmer
- Regal, Sofa und Fernseher im Wohnzimmer
- Moderne Lampen
- Kleine Haushaltsraumecke vor der Küche
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Dachsanierung geplant ab 2026 (Kosten gedeckt durch die Instandhaltungsrücklagen der WEG)
- Balkon

Property ID: 26001108 - 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: 26001108 - 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 vorbehaltenlich 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: 26001108 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com