

Frankfurt am Main - Nordend

Helle, moderne Gartenwohnung mit Sonnenterrasse und Garagenstellplatz

Property ID: 26001152



PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26001152 - 60435 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: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

At a glance

Property ID	26001152	Purchase Price	625.000 EUR
Living Space	ca. 80 m ²	Type	Ground floor
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2012	Usable Space	ca. 6 m ²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	74.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.02.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

The property



Property ID: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

The property



Property ID: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

The property



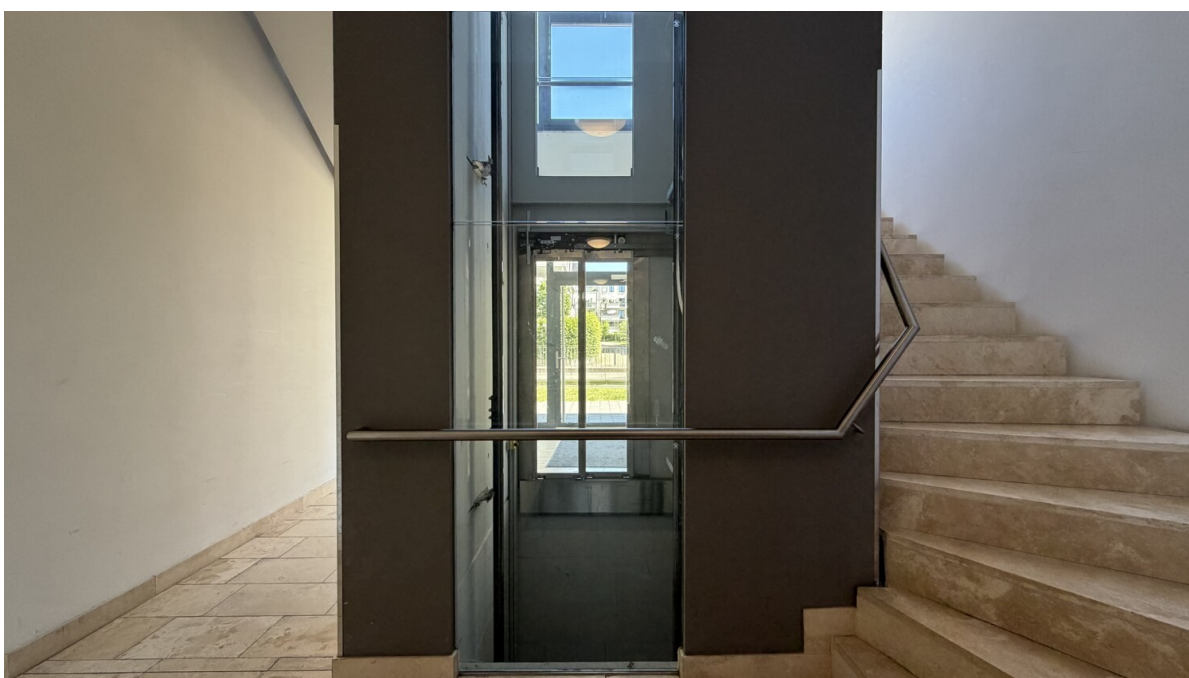
Property ID: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

The property



Property ID: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

The property



Property ID: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

The property



Property ID: 26001152 - 60435 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: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

A first impression

Diese stilvolle Zwei-Zimmer-Terrassenwohnung verbindet modernes Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und eine hervorragende urbane Lage in einem der beliebtesten Wohnviertel Frankfurts. Auf circa 80 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen, großzügigen Wohnbereichen, einer beeindruckenden Terrasse und einem eigenen circa 100 m² großen Garten zur alleinigen Nutzung, der sich ideal für entspannte Sommerabende, Pausen im Homeoffice oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden eignet.

Die im Jahr 2012 errichtete Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug. Sie überzeugt durch ihre moderne Architektur, eine energieeffiziente Bauweise mit einer Erdwärmepumpe. Hochwertige Bodenbeläge aus Steinfliesen, stilvolle bodentiefe Fensterflächen mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden in allen Räumen sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Der offene Wohn-/Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die den Wohnraum harmonisch erweitert. In der Wohnung befindet sich außerdem eine großzügige und praktische Abstellkammer.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die modernes Wohnen mit Ruhe und guter Infrastruktur verbinden möchten. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein trockenes Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.

Mit dieser Immobilie werden insbesondere berufstätige Singles und Young Professionals angesprochen, die Wert auf modernes Design, Komfort und eine urbane Lage legen. Ebenso eignet sich die Wohnung für Paare mit urbanem Lebensstil, die eine Kombination aus Rückzugsort und zentralem Leben suchen. Aufgrund der hochwertigen Bauweise, der gefragten Lage und der modernen Energieeffizienz bietet die Immobilie zudem eine attraktive Perspektive für Kapitalanleger, die Wert auf langfristige Wertstabilität und nachhaltige Vermietbarkeit legen. Auch Pendler und Expats profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur und dem hochwertigen, pflegeleichten Wohnkonzept.

Aktuell ist die Wohnung an ein Familienmitglied vermietet.

Property ID: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

Details of amenities

- **Aufzug im Haus**
- **Moderne Erd-Wärmepumpe**
- **Hochwertige Ausstattung**
- **Zeitlose Einbauküche**
- **Modernes Badezimmer**
- **Raumtiefe Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden**
- **Großzügige Terrasse mit circa 22 m²**
- **Geräumiges, trockenes Kellerabteil**
- **Moderner, gepflegter Gesamtzustand**
- **Circa 100 m² Gartenfläche**
- **Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte**
- **Tiefgaragenstellplatz**

Property ID: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

All about the location

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 Wasserschlosschen 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. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet die U-Bahn-Linie U5 mit direkter Verbindung in die Frankfurter Innenstadt. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch die Straßenbahnlinie 18 entlang der Friedberger Landstraße.

Property ID: 26001152 - 60435 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: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com