

Frankfurt am Main - Nordend

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

Número de propiedad: 26001040a



PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

De un vistazo

Número de propiedad	26001040a
Habitaciones	3
Año de construcción	1973

Precio de compra	339.000 EUR
Oficina/ despacho	Espacio de oficinas
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 75 m ²
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Superficie alquilable	ca. 75 m ²
Superficie de oficinas	ca. 75 m ²

Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas natural ligero	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	27.02.2029	Consumo de energía final	149.70 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



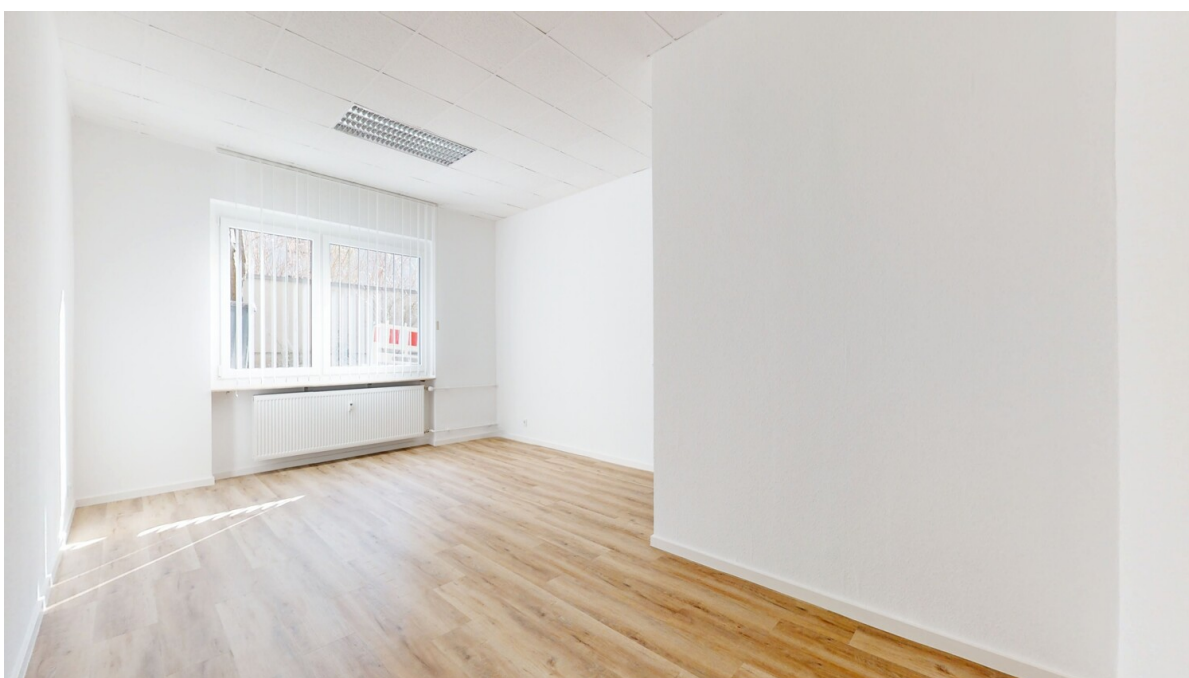
Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



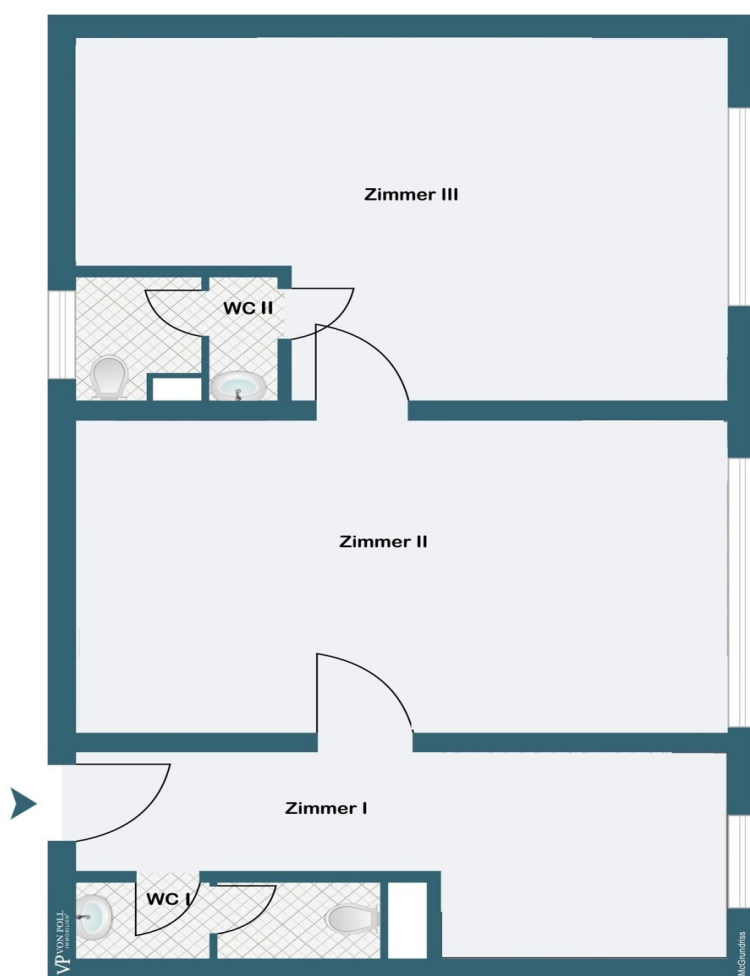
Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Una primera impresión

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit befindet sich in einem im Jahr 1973 fertiggestellten Gebäude und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 75 m². Eine Nutzung als Büro, Praxis, Kanzlei oder für vergleichbare gewerbliche Zwecke ist – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Abstimmungen – grundsätzlich möglich.

Die im Erdgeschoss gelegene Einheit überzeugt durch ihren offenen und flexibel gestaltbaren Grundriss, der eine individuelle Anpassung an unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglicht. Die Raumstruktur bietet optimale Voraussetzungen für moderne und funktionale Arbeitsabläufe und lässt sich bedarfsgerecht gestalten.

Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG-Anteil) und verfügt über einen barrierefreien Zugang, der eine komfortable Erreichbarkeit für Kunden, Mandanten, Patienten sowie Mitarbeitende gewährleistet. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal stellt das innerhalb der Anlage befindliche, gemeinschaftlich nutzbare Schwimmbad dar.

Die Kombination aus solider Bauweise und kontinuierlicher Instandhaltung bildet die Grundlage für eine nachhaltige und werthaltige Substanz. Durch bereits durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Bodenbeläge sowie die Neugestaltung der Wandflächen, präsentiert sich die Einheit in einem gepflegten und ansprechenden Gesamtzustand.

Die zentrale Lage im Erdgeschoss unterstützt eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, was insbesondere für dienstleistungsorientierte Nutzungen von Vorteil sein kann. Dank der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten lassen sich funktionale Anforderungen und repräsentative Aspekte gleichermaßen berücksichtigen. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Um sich einen umfassenden Eindruck von den räumlichen Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Gewerbeeinheit zu verschaffen, empfiehlt sich eine persönliche Besichtigung.

Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Todo sobre la ubicación

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 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. 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.

Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 26001040a - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: commercial.frankfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com