

Frankfurt am Main - Nordend

# Stilvolle Maisonette auf zwei Ebenen mit Parkblick

*Número de propiedad: 26001095*



**PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

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

Número de propiedad: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## De un vistazo

|                      |                       |                        |   |
|----------------------|-----------------------|------------------------|---|
| Número de propiedad  | 26001095              | Precio de compra       | 398.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 55 m <sup>2</sup> | Piso                   | Dúplex  |
| Piso                 | 4                     | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 2                     | Estado de la propiedad | cuidado   |
| Dormitorios          | 1                     | Método de construcción | Sólido  |
| Baños                | 1                     | Espacio utilizable     | ca. 3 m <sup>2</sup>  |
| Año de construcción  | 1907                  | Características        | Balcón  |

Número de propiedad: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## Datos energéticos

|                                     |   |   |                             |
|-------------------------------------|---|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 118.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 19.05.2028                                | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1907                        |

Número de propiedad: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propiedad



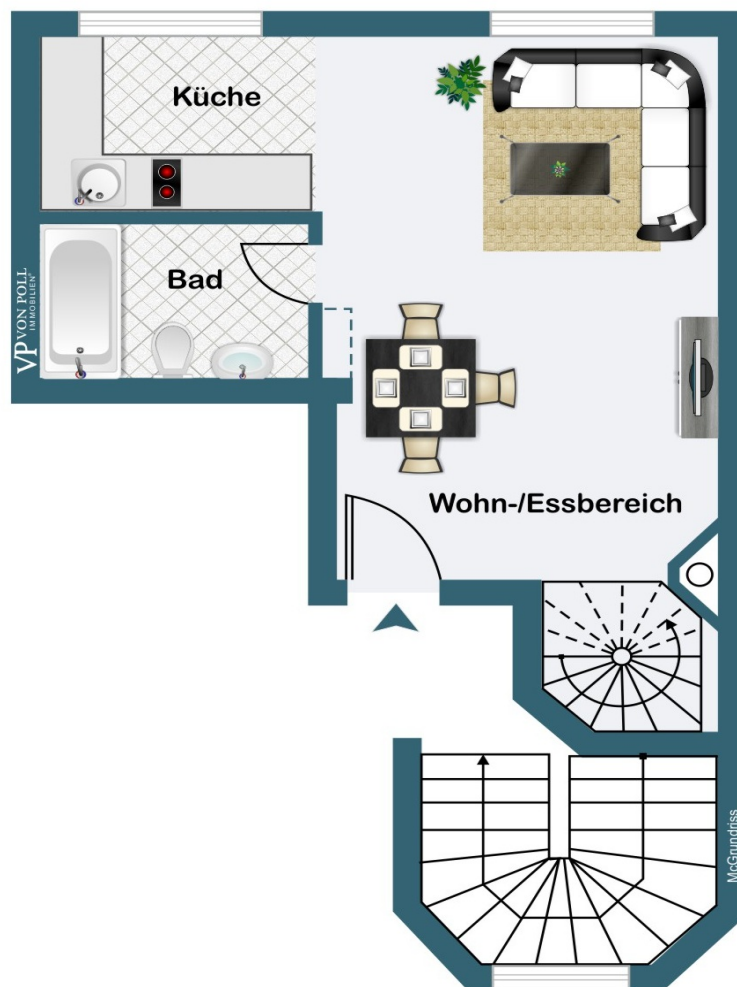
Número de propiedad: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

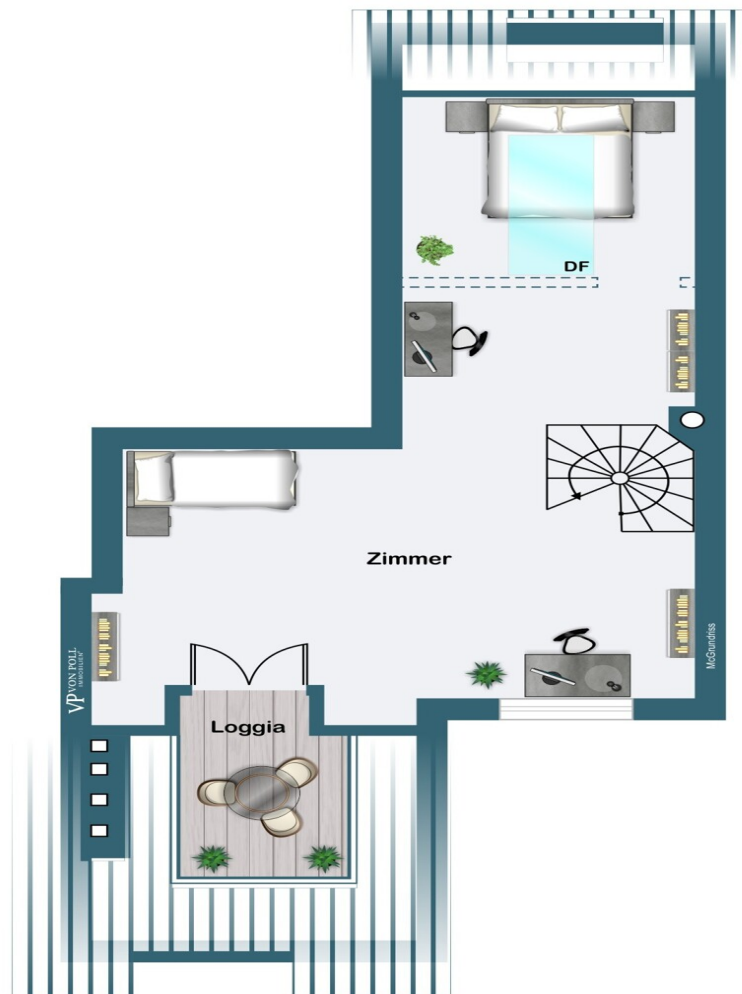
## La propiedad



Número de propiedad: 26001095 - 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: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26001095 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Detalles de los servicios

### 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

**Número de propiedad: 26001095 - 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 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.

**Número de propiedad: 26001095 - 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 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.

**Número de propiedad: 26001095 - 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: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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