

Frankfurt am Main - Nordend

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

Número de propiedad: 26001108



PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 35 m² • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 26001108 - 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: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

De un vistazo

Número de propiedad	26001108	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 35 m ²	Piso	Piso
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	1	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1959	Espacio utilizable	ca. 5 m ²
		Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	125.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	28.12.2027	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1959

Número de propiedad: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



Número de propiedad: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



Número de propiedad: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



Número de propiedad: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

La propiedad



Número de propiedad: 26001108 - 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: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26001108 - 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 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.

Número de propiedad: 26001108 - 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: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com