Frankfurt am Main – Nordend

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

CODE DU BIEN: 26001040

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001040
Pièces	3
Année de construction	1973

Prix d'achat	339.000 EUR
Office/Professional practice	Espace de bureau
Commission pour le locataire	Commission acheteur 3,57 % (TVA incl.) du prix d'achat notarié
Surface total	ca. 75 m²
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Espace locatif	ca. 75 m²
surface de bureaux	ca. 75 m²

CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

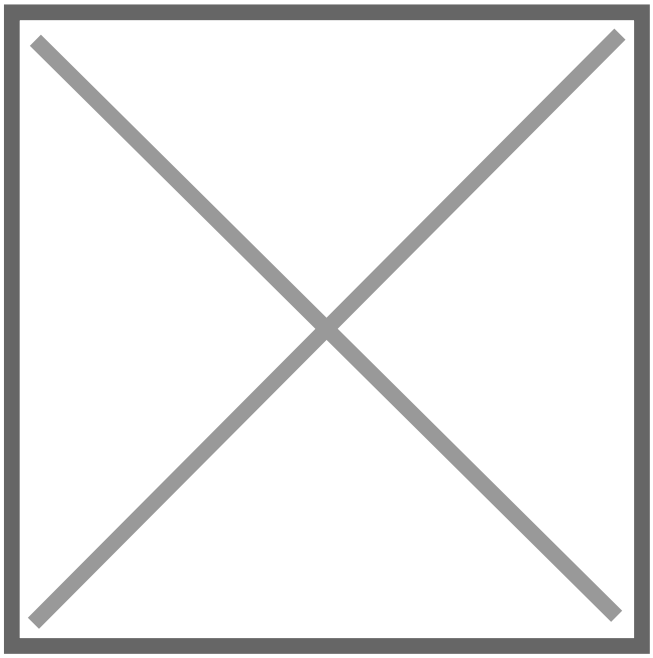
Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.02.2029

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	149.7 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

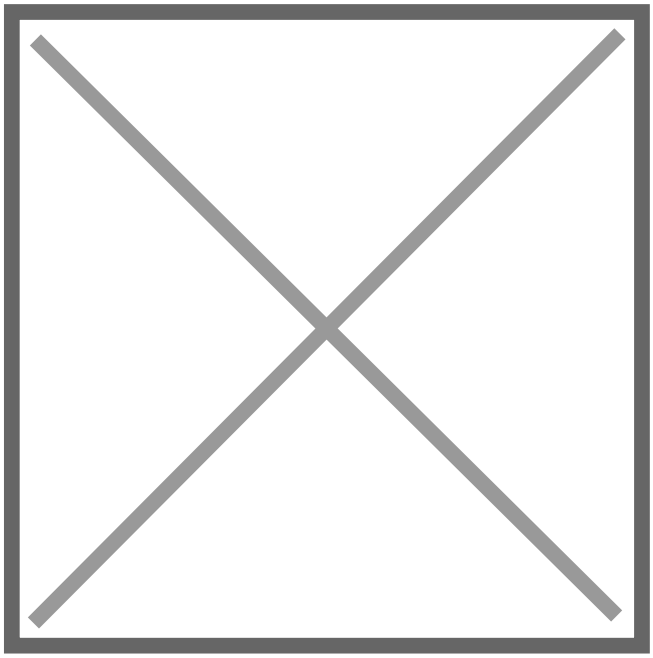
CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

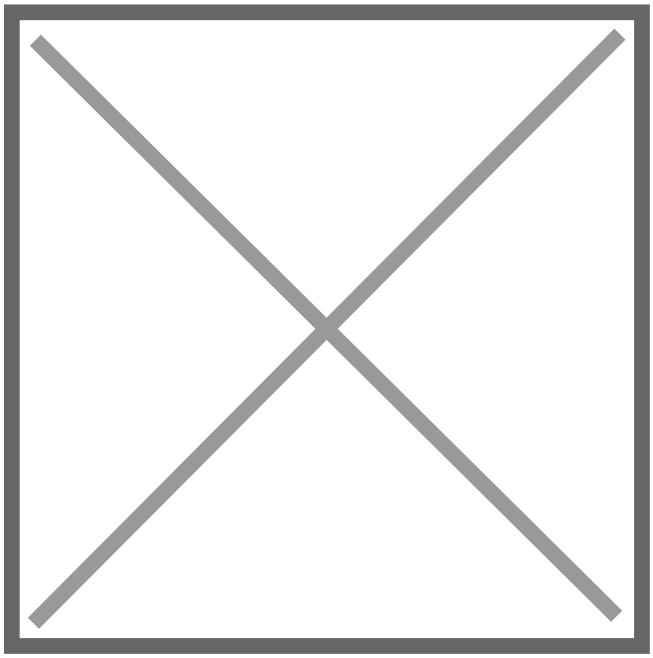
La propriété



CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

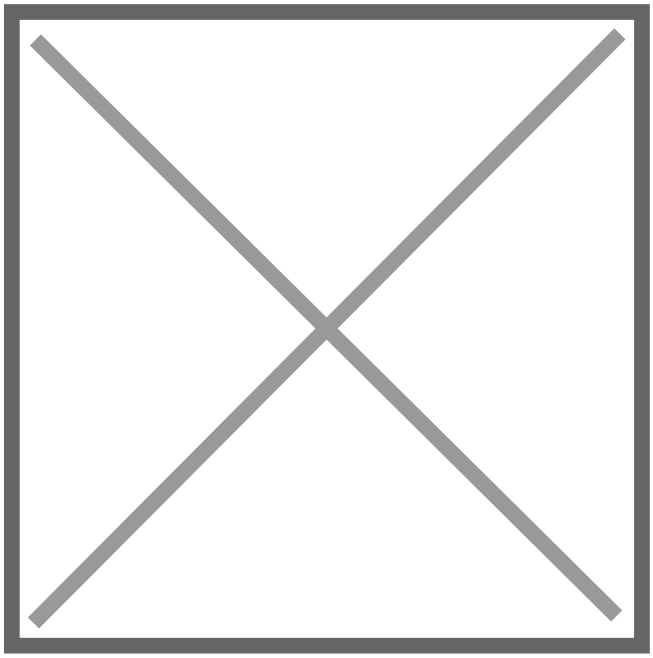
La propriété

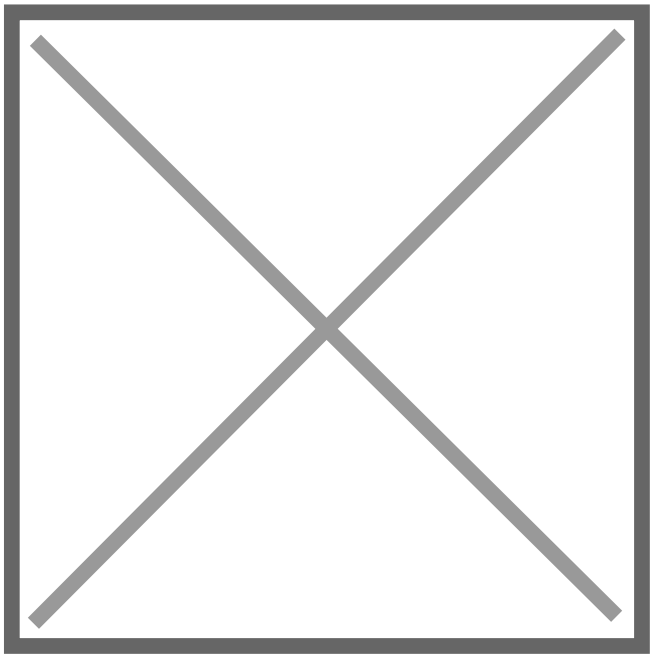




CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

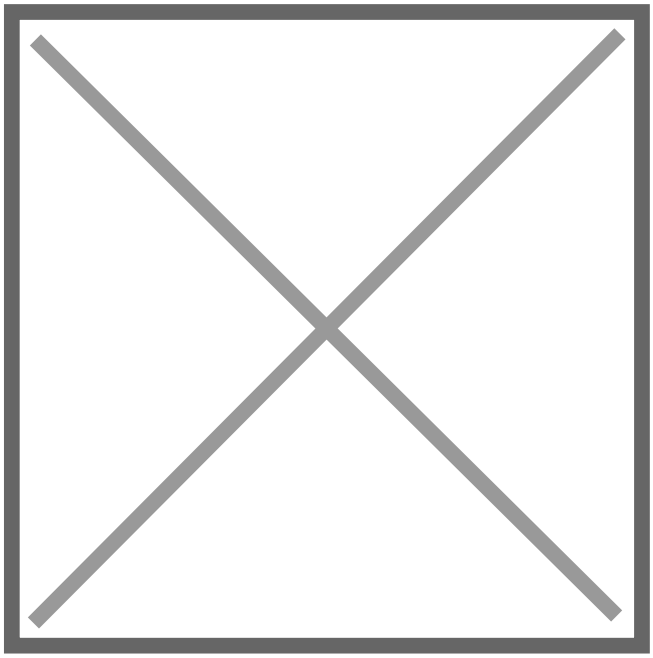
La propriété

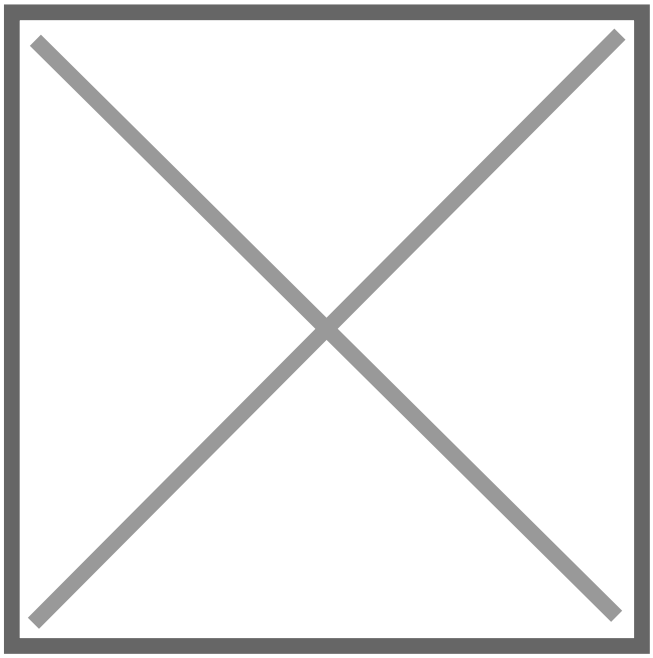




CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

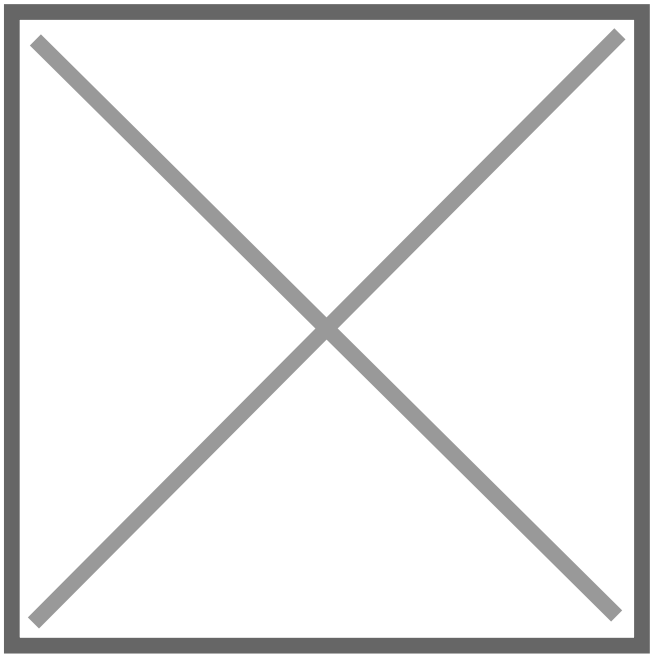
La propriété

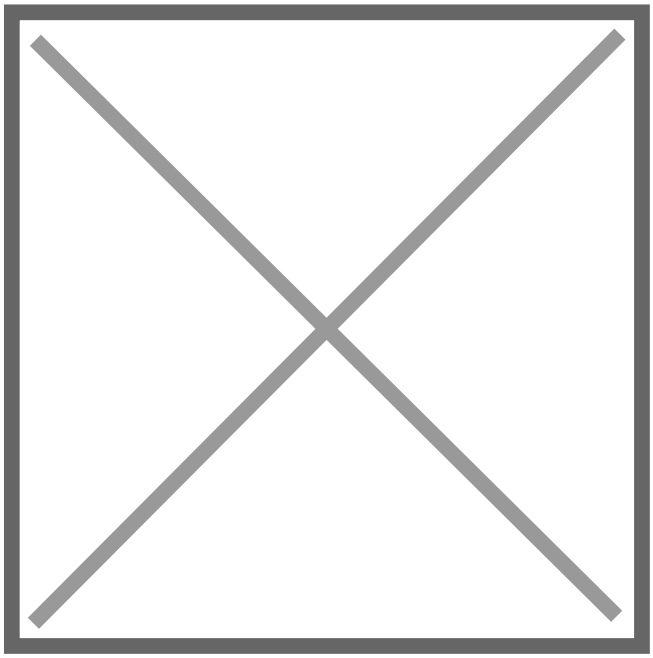




CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

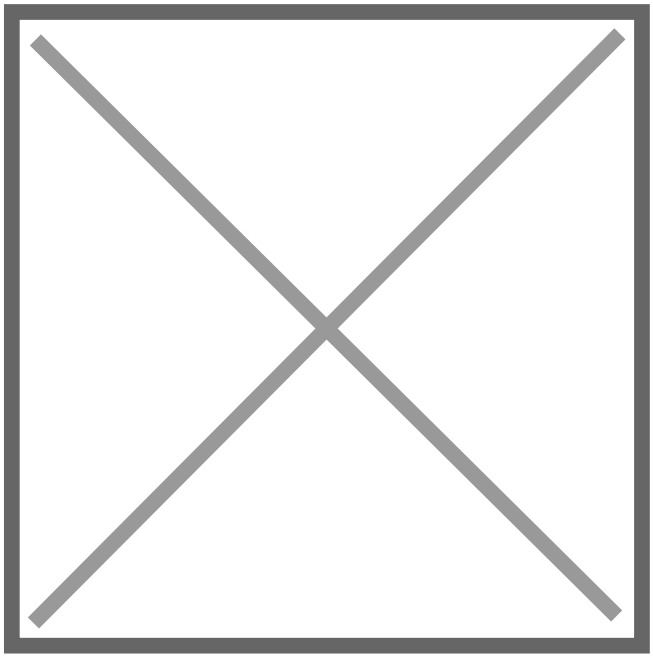
La propriété

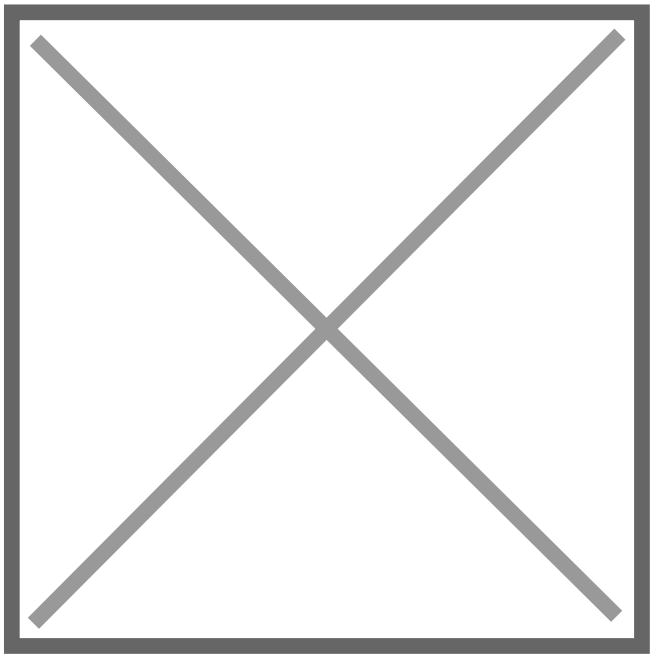




CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

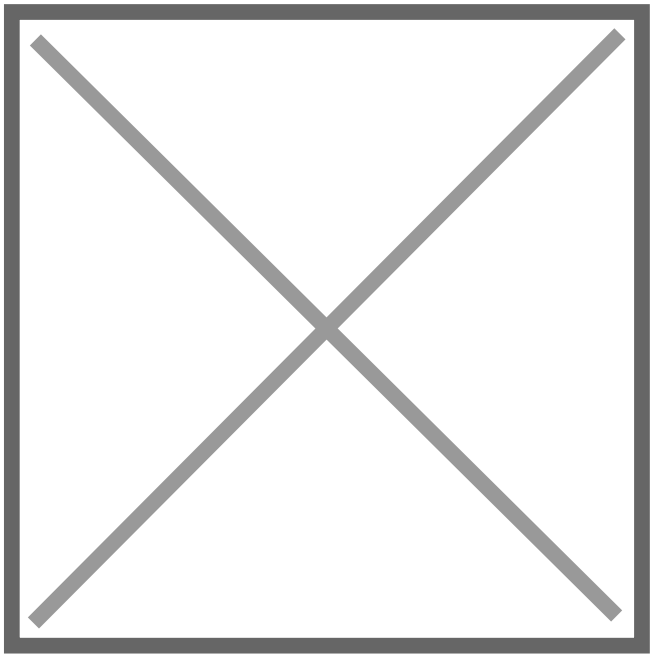
La propriété

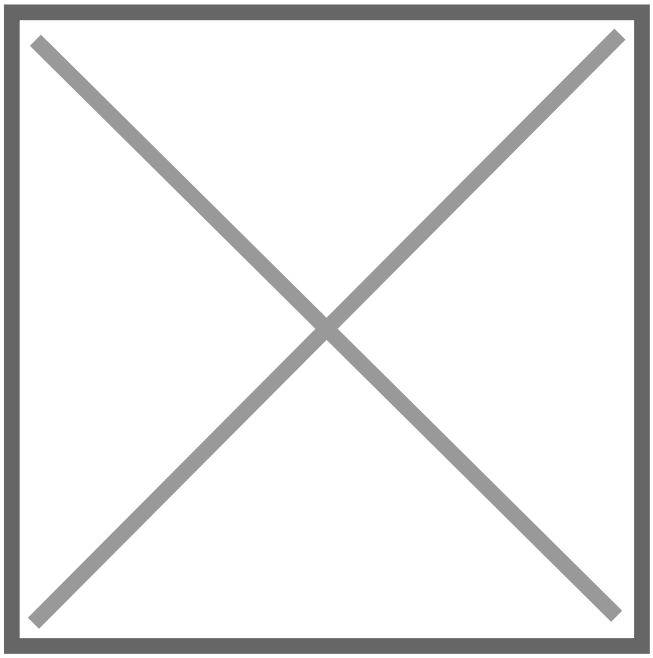




CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

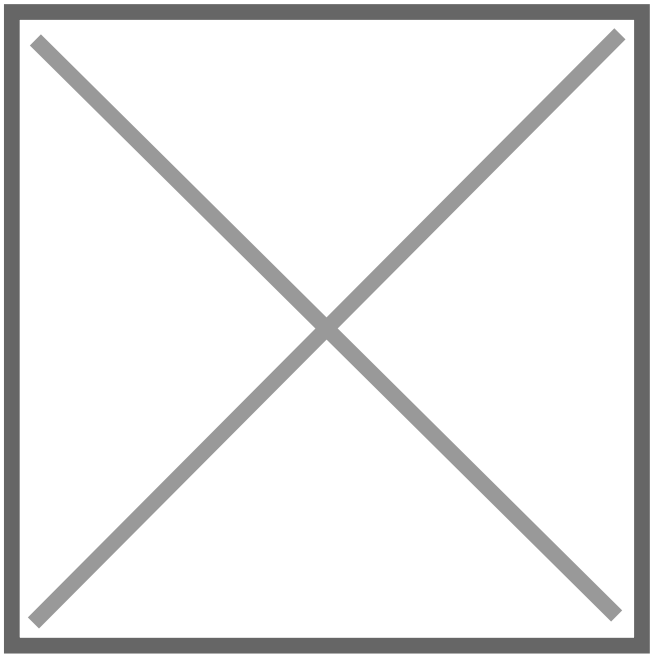
La propriété

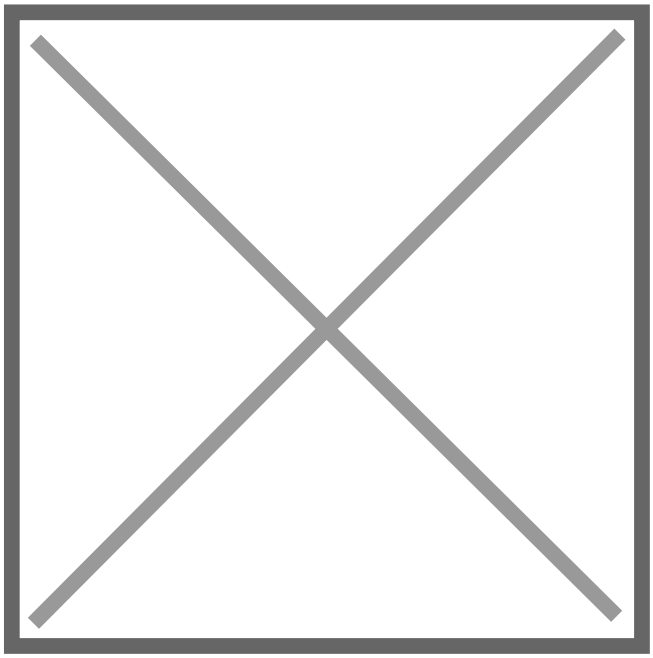




CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

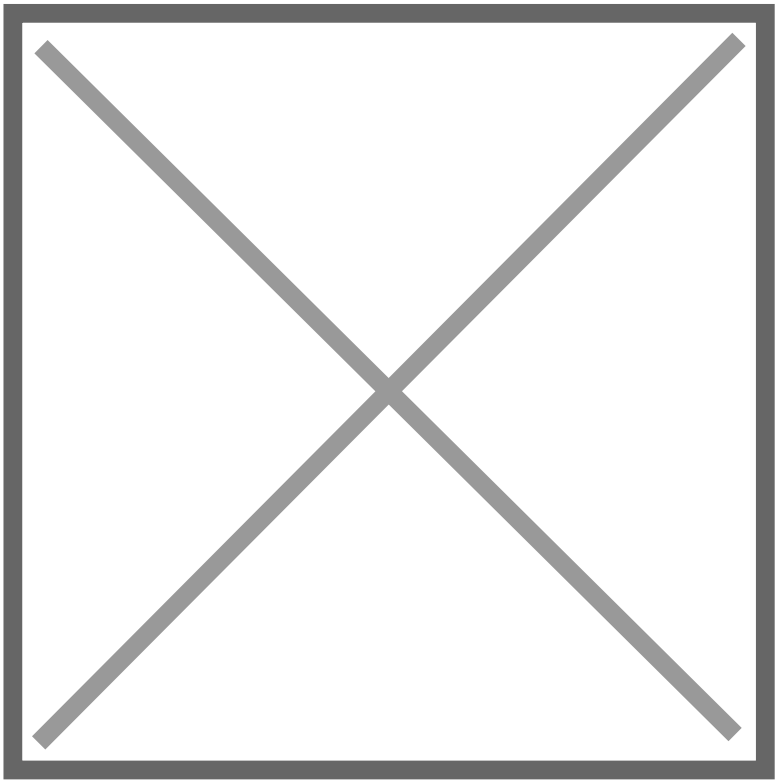
La propriété





CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Une première impression

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 Wohnungseigentümergemeinschaft (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.

CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Tout sur l'emplacement

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 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. (individuell anpassen an die Immobilien) Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: commercial.frankfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com