

Frankfurt am Main - Nordend

# Attraktive Gewerbefläche in erstklassiger Lage

*CODE DU BIEN: 26001072*



**PRIX DE LOYER: 2.170 EUR**

**CODE DU BIEN: 26001072 - 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: 26001072 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26001072</b>	<b>Prix de loyer</b>	<b>2.170 EUR</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1973</b>	<b>Coûts supplémentaires</b>	<b>330 EUR</b>
		<b>Office/Professional practice</b>	<b>Espace de bureau</b>
		<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Mieterprovision beträgt das 2,57-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete</b>
		<b>Surface total</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>
		<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Espace commercial</b>	<b>ca. 85.69 m<sup>2</sup></b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>
		<b>surface de bureaux</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>

CODE DU BIEN: 26001072 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	27.02.2029	Consommation finale d'énergie	149.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 26001072 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001072 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001072 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001072 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001072 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propriété



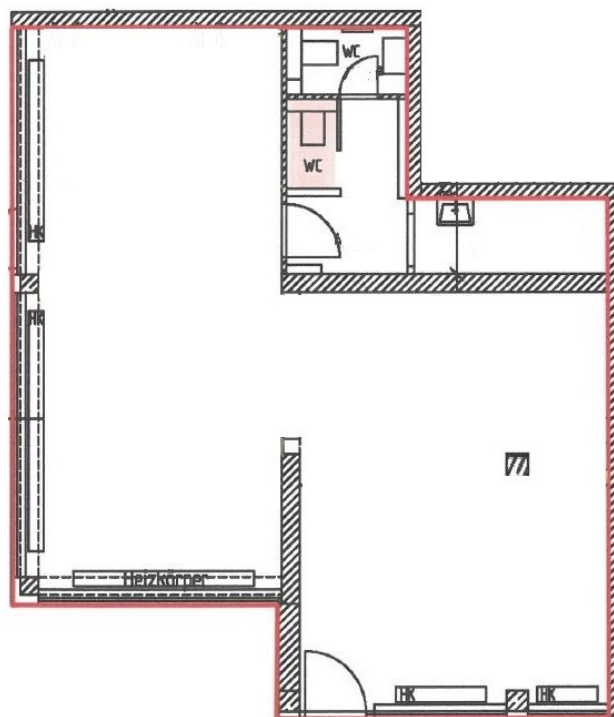
CODE DU BIEN: 26001072 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001072 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## Plans d'étage





**CODE DU BIEN: 26001072 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## **Une première impression**

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeinheit befindet sich in einem im Jahr 1973 fertiggestellten Gebäude und bietet eine Gesamtfläche von circa 86 m<sup>2</sup>. Je nach Bedarf und nach Absprache mit dem Eigentümer kann die Fläche flexibel genutzt und an individuelle Anforderungen angepasst werden – beispielsweise als Praxis, Yoga- oder Pilatesstudio, Büro oder als Ladengeschäft.

Die Einheit liegt im Erdgeschoss und überzeugt durch einen offen gestalteten Grundriss, der eine individuelle Raumaufteilung ermöglicht. Mieter haben die Möglichkeit, die Fläche nach ihren Vorstellungen umzugestalten und so eine funktionale sowie moderne Arbeitsumgebung zu schaffen. Eine solche Umgestaltung ist grundsätzlich in Abstimmung mit dem Eigentümer möglich und kann sich je nach Umfang auf den Mietpreis auswirken. Die Einheit ist zudem barrierefrei zugänglich und ist somit für Kunden als auch für Mitarbeiter gut erreichbar.

Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft sorgt für eine angenehme Atmosphäre, während die Erdgeschosslage eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit gewährleistet – ein klarer Vorteil für viele gewerbliche Nutzungen.

**CODE DU BIEN: 26001072 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## **Tout sur l'emplacement**

Das Frankfurter Nordend zählt zu den gefragtesten und etabliertesten Lagen für Büro- und Praxisflächen in der Mainmetropole. Die Kombination aus urbanem Umfeld, gewachsener Struktur und hoher Aufenthaltsqualität schafft ideale Voraussetzungen für erfolgreiche gewerbliche Nutzungen – insbesondere im Bereich Dienstleistung, Beratung und medizinische Versorgung. Die zentrale Lage in einem dicht besiedelten und kaufkräftigen Umfeld bietet ein ausgezeichnetes Einzugsgebiet mit vielfältiger Klientel. Mit der Deutschen Nationalbibliothek in unmittelbarer Nähe sowie mehreren gepflegten Parkanlagen wie dem Bethmannpark, Holzhausenpark und Günthersburgpark überzeugt das Umfeld durch eine angenehme Arbeitsatmosphäre und hohe Lebensqualität – ein wichtiger Faktor für Mitarbeitende und Besucher gleichermaßen. Die hervorragende Nahversorgung entlang des Oeder Wegs, der Eckenheimer Landstraße und der Berger Straße mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sorgt für eine hohe Frequenz und eine lebendige Umgebung. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über mehrere U-Bahn-Linien (U1/U2/U3/U8, U4, U5) sowie die Straßenbahnlinien 12 und 18 gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Kunden, Patienten und Mitarbeitende. Auch mit dem Fahrrad oder dem Auto ist der Standort komfortabel zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 26001072 - 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: 26001072 - 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](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)**

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

---

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