

Frankfurt am Main - Nordend

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

**CODE DU BIEN: 26001108**



**PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

**CODE DU BIEN: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001108	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 35 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1959	Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	125.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.12.2027	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1959

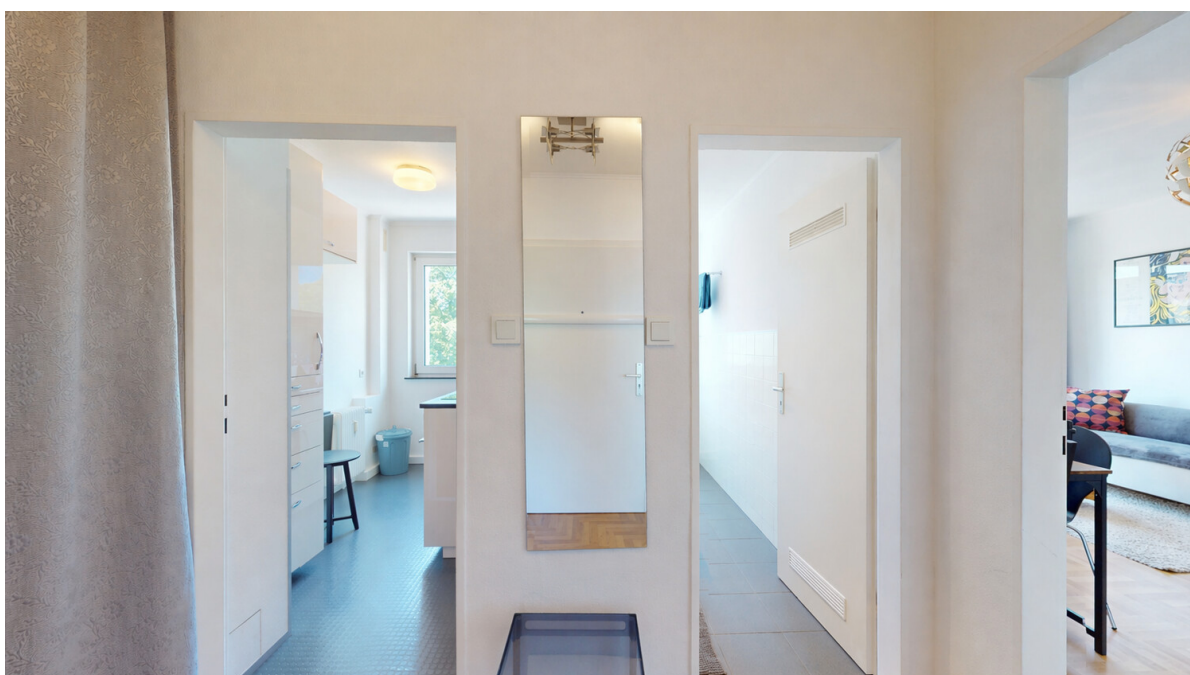
CODE DU BIEN: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001108 - 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: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 26001108 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26001108 - 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: 26001108 - 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: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

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

---

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