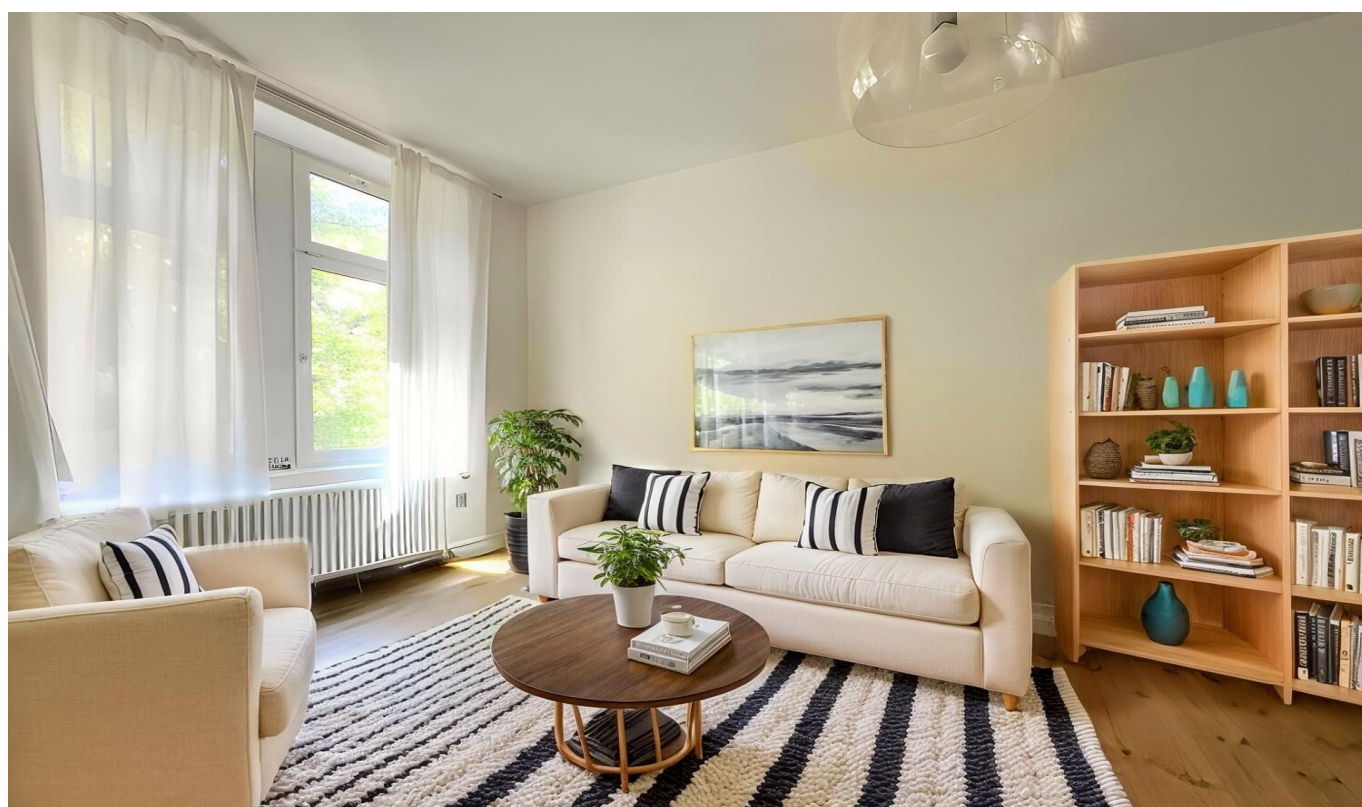


Frankfurt am Main – Nordend

# Appartement rénové dans un immeuble ancien avec balcon et ascenseur, idéalement situé dans le quartier Nordend.

CODE DU BIEN: 25001239



PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

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

CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## En un coup d'œil

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| CODE DU BIEN          | 25001239     |
| Surface habitable     | ca. 78,18 m² |
| Etage                 | 1            |
| Pièces                | 3            |
| Chambres à coucher    | 2            |
| Salles de bains       | 1            |
| Année de construction | 1900         |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 650.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2002  |
| État de la propriété         | Modernisé   |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 3 m²  |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon  |

CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Informations énergétiques

|   |                     |   |                                       |
|---|---------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à l'étage | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                 |   |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 14.08.2029          | Consommation finale d'énergie                         | 263.20 kWh/m²a                        |
| Source d'alimentation                         | Gaz                 | Classement énergétique                                | H                                     |
|   |                     | Année de construction selon le certificat énergétique | 2002                                  |

CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend**

## Une première impression

Ce superbe appartement d'époque rénové, situé au cœur du quartier prisé de Nordend à Francfort, allie charme d'antan et confort moderne. D'une superficie d'environ 80 m², il se compose de trois pièces spacieuses aux hauts plafonds et grandes fenêtres, créant une atmosphère particulièrement chaleureuse. La cuisine lumineuse, équipée d'éléments modernes, séduit par sa fonctionnalité et son design intemporel. L'élégante salle de bains offre un confort optimal avec sa douche et sa baignoire. Le parquet de qualité dans les pièces à vivre, le carrelage raffiné de la cuisine, de la salle de bains et des toilettes, ainsi que le papier peint intissé peint aux murs soulignent l'élégance des lieux. Le balcon donnant sur le jardin verdoyant constitue un véritable atout, offrant une oasis de tranquillité en plein cœur de la ville. Le charme d'époque, avec ses hauts plafonds et ses détails classiques, se marie harmonieusement aux équipements modernes.

L'appartement se situe dans un immeuble collectif bien entretenu datant de 1900, équipé d'un ascenseur, et bénéficie d'un emplacement exceptionnel : Nordend est l'un des quartiers les plus recherchés de Francfort, offrant un parfait mélange de dynamisme urbain, de diversité culturelle et d'une excellente qualité de vie. Cette offre comprend également une cave au sous-sol. L'appartement est actuellement loué pour un loyer annuel net de 17 100 €.

CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Hohe Decken
- Hochwertige Fliesen in Bad und Küche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Doppelverglaste Fenster
- Balkon zum Hinterhof/Garten
- Aufzug
- Kellerabteil



**CODE DU BIEN: 25001239 - 60316 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 Holzhausenviertel mit seinem charmanten Wasserschloß 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: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 263.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001239 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Contact

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

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 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)