

Frankfurt am Main – Nordend

## Charmante Zwei-Zimmer-Wohnung in ruhiger, zentraler Lage im beliebten Nordend

????????? ??????????: 25001256



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

???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 52,84 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ???????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

?? ??? ??????

|                     |              |               |                       |
|---------------------|--------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25001256     | ????? ??????? | 385.000 EUR           |
| ????????????        | ca. 52,84 m² | ????????????  | ???????               |
| ???????             | 4            | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????????           | 2            |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???    | 1            |               | MwSt.) des            |
| ????????????        |              |               | beurkundeten          |
| ?????????           | 1            |               | Kaufpreises           |
| ????? ????????????? | 1950         | ???????       | ??????,               |
|                     |              |               | ????????????????      |
|                     |              |               | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## ????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 123.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 21.01.2030            | ??????????<br>??????????????<br>?????????????                                | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1950           |

??????? ???????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

?? ????????



??????? ?????????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

?? ????????



??????? ???????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????



???????? ??: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????



???????? ?????????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????



??????? ???????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

?? ????????

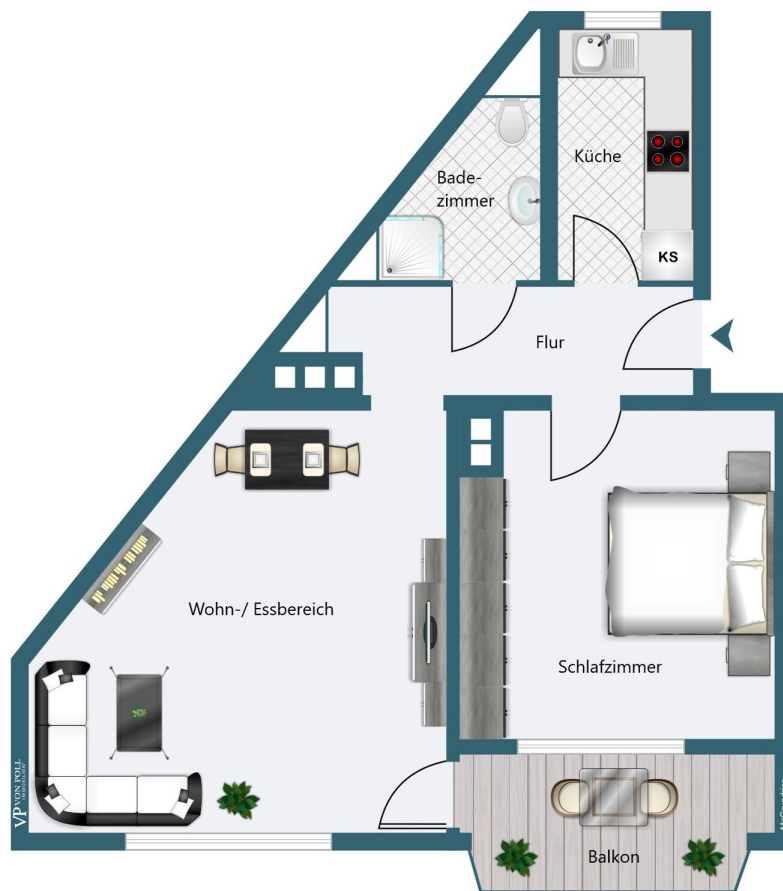


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ?????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## ??? ?????? ??????????

Diese liebevoll gestaltete Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Frankfurts – ruhig gelegen und dennoch mitten im Herzen des lebendigen Nordends. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Grüneburgweg sowie den Oederweg mit ihren vielfältigen Boutiquen, gemütlichen Cafés und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die Wohnung liegt im vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist selbstverständlich bequem über einen Aufzug erreichbar. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie linker Hand in das gemütliche Schlafzimmer sowie in den hellen, freundlich geschnittenen Wohn- und Essbereich. Dieser überzeugt durch seine große Fensterfront und bietet direkten Zugang zum Balkon – ein idealer Ort, um den Blick über die Dächer des Nordends schweifen zu lassen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet alles, was das Herz von Hobbyköchinnen und -köchen begehrt.

Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie eine praktische Handtuchheizung. Ein oberhalb des Raumes liegender Fensterschacht zur Küche sorgt zusätzlich für angenehmes Tageslicht.

Ein geräumiger Kellerraum ergänzt das attraktive Angebot und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit ruhigem Wohnkomfort – perfekt für alle, die das Nordend mit all seinen Facetten lieben.

??????? ???????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

??????????????? ??? ?????????

- Parkettboden
- Einbauküche
- Balkon
- Gemeinschaftsgarten
- Fahrradkeller in der Tiefgarage

??????? ???????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## ??? ??? ??? ??????????

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) für schnelle Verbindungen. Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

??????? ???????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.1.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25001256 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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