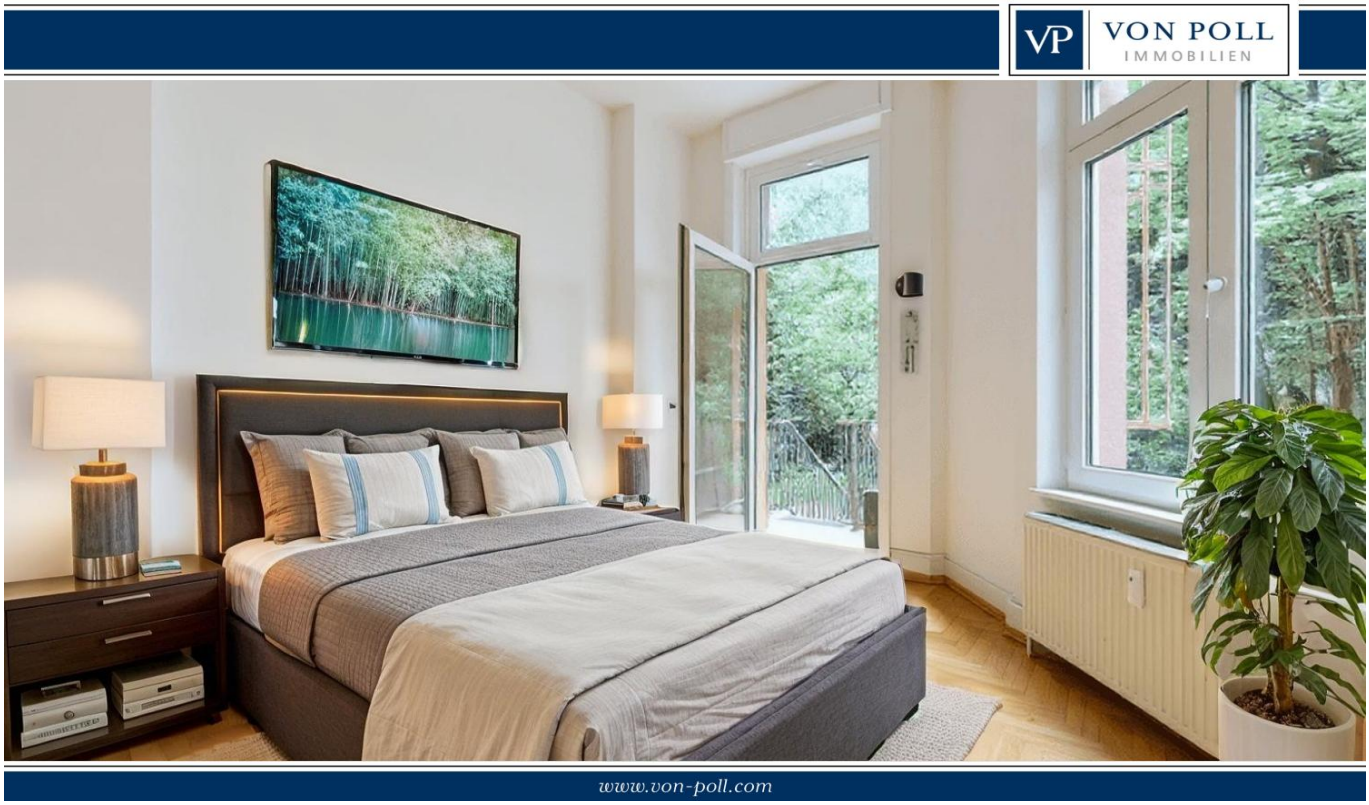
Frankfurt am Main – Nordend

Geschmackvolle Hochparterre-Altbauwohnung mit eigenem Garten

??????? ????????: 25001197



???? ??????: 1.080.000 EUR • ?????????: ca. 135,54 m² • ???????: 5

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ??? ?????

??????? ????????	25001197
?????????	ca. 135,54 m²
???????	5
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1911

???? ??????	1.080.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2012
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	???? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.09.2027
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	182.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1911

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

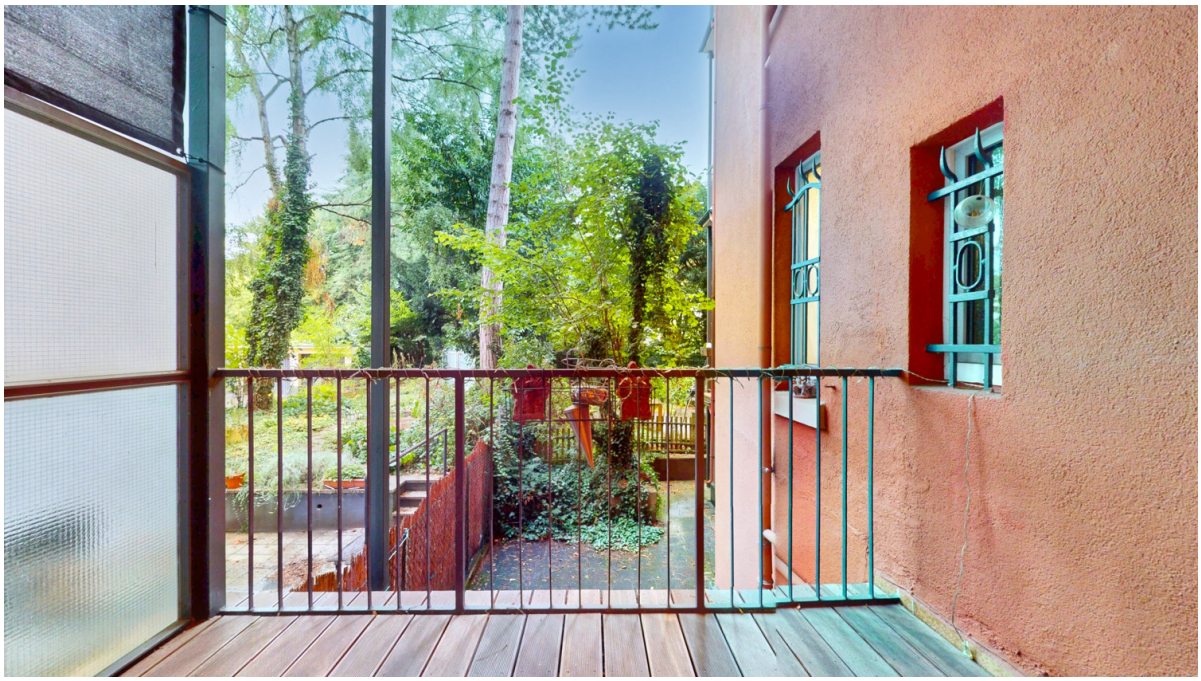
?? ???????

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????



??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

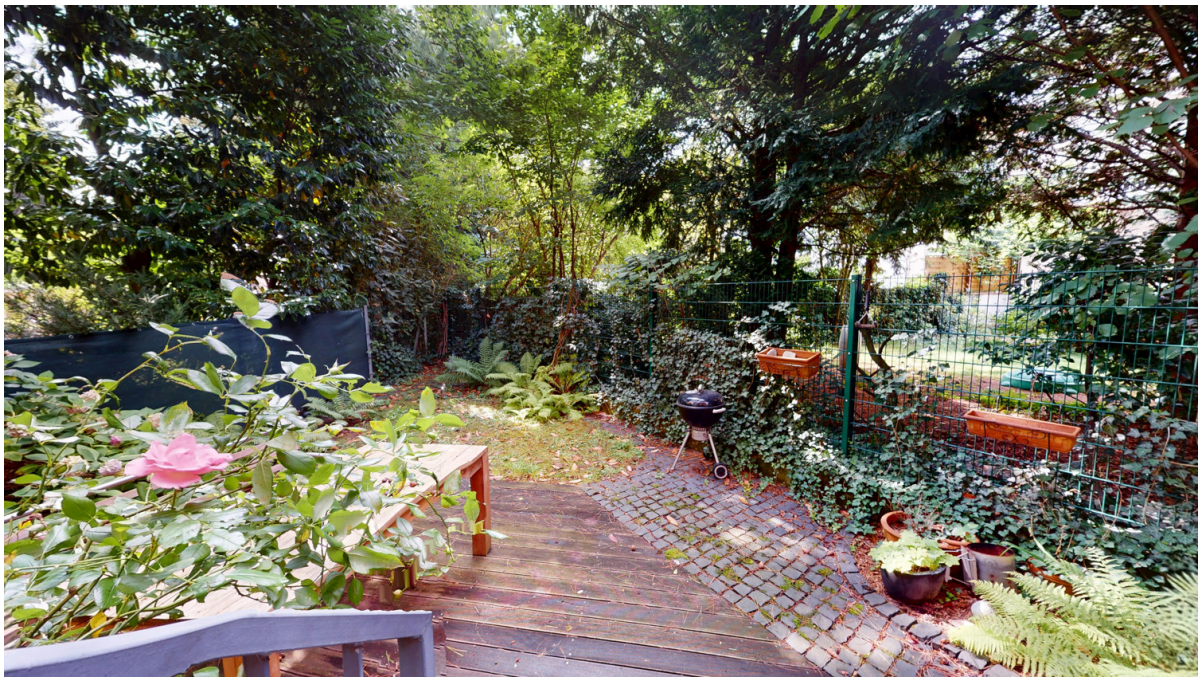
?? ???????

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????



??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

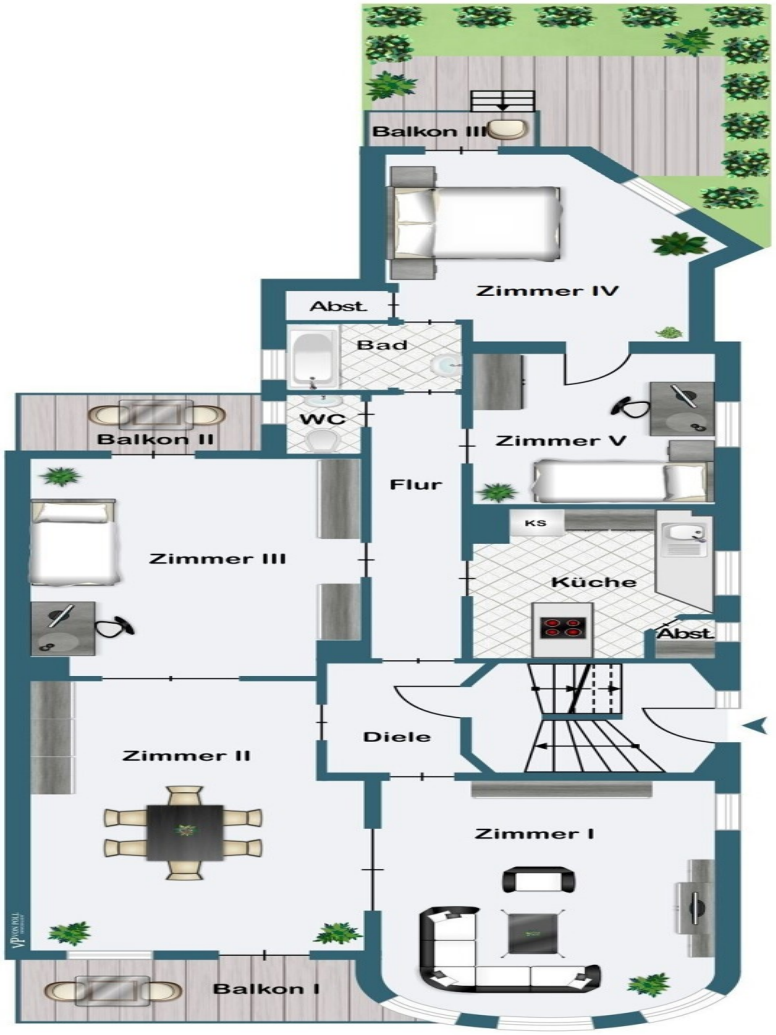
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

??????



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

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

Die bezaubernde Fünfzimmerwohnung befindet sich in einem historischen Gründerzeitaltbau mit prachtvoller, stilvoll gestalteter Fassade.

Im Hochparterre gelegen, genießt diese Wohnetage das exklusive Sondernutzungsrecht eines kleinen, idyllischen Gartens im hinteren Bereich des Hauses – eine grüne Ruheoase mitten in der Stadt.

Der klassische Grundriss des Altbaus mit fünf Zimmern, teils verbunden durch elegante Flügeltüren, verleiht den Räumen eine besondere Ausstrahlung und zeitlose Eleganz.
Das großzügige Wohnzimmer mit charmantem Erker öffnet sich zu einem weiteren weitläufigen Raum und schafft eine repräsentative Atmosphäre zum Empfangen und Speisen.
Ein drittes Zimmer mit Zugang zum Balkon und Blick in den ruhigen Garten eignet sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Zwei weitere Zimmer, aktuell als Schlafzimmer genutzt, sowie ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab.

Die 2012 modern ausgestattete Wohnküche mit Schieferboden, Kochinsel und hochwertigen Geräten verbindet Komfort und Gemütlichkeit auf stilvolle Weise.
Über den Balkon und eine kleine Treppe gelangt man direkt in den zugehörigen Garten – ein lauschiger Rückzugsort zum Entspannen und Genießen.

Hohe Decken, edle Parkettböden, klassische Stilelemente und Flügeltüren unterstreichen den besonderen Charakter dieser Altbauwohnung. Dank der vielseitigen Raumaufteilung eignet sie sich sowohl für Paare als auch für Familien und lässt individuelle Wohnideen perfekt umsetzen.

Ein echtes Wohnjuwel in urbaner, zentraler Lage von Holzhausen-Nordend – mit viel Charme, Lebensqualität und Potenzial!

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

- Neff-Küchengeräte
- Kochinsel mit Kochfeld und Grill
- Küche mit Schieferboden
- Parkettböden
- Waschmaschine
- Stilelemente
- Flügeltüren
- Altbau-Raumhöhen ca. 3,60m
- Erker
- Teilweise Rundbogenfenster
- Großflächige Altbau-Stilfenster
- Drei Balkone
- Eingewachsener Garten
- Repräsentative Gründerzeitfassade
- Vorgarten

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

Lebendig und dennoch entspannt geht es im Frankfurter Nordend zu. Stadtmenschen, Paare, Senioren und Familien mit Kindern zieht es in den Stadtteil mit seinen vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit.

Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße gelegen bietet das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen eine hervorragende Anbindung. Im Westen gleicht sich die Bebauung unmerklich an das anschauliche Westend an, zur nahen Innenstadt grenzt das Nordend unmittelbar ans Grün der Parks und Wallanlagen. Der bezaubernde Bethmannpark, der nahegelegene Holzhausenpark und der weitläufige Günthersburgpark sind wichtige Treffpunkte für kulturelle, sportliche und soziale Freizeitaktivitäten.
Im Oeder Weg, in der Eckenheimer Landstraße und der charmanten Nachbarschaft lädt eine bunte Mischung kleiner Läden, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Bars, sogar Kinos zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein.
Das Viertel verfügt auch über reichlich Schulen, Spielplätze und Kitas und Infrastruktur für Familien.

Die U-Bahnstation „Deutsche Nationalbibliothek“ (U5) und die U-Bahnstation "Holzhausenstraße" (U1, U2, U3 und U8) sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie wenige Autominuten.

??????? ????????: 25001197 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.9.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 182.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 25001197 - 60318 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