

Frankfurt am Main - Nordend

# Erstbezug nach Sanierung - Drei-Zimmer- Wohnung im Stilaltbau mit Terrasse in Bestlage

Αριθμός ακινήτου: 26001125



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 885.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 98,41 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26001125	Τιμή αγοράς	885.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 98,41 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3	Έτος ανακαίνισης	2025
Κατάσταση του ακινήτου	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 72 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1900	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	133.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.07.2030	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese moderne Drei-Zimmer-Wohnung steht nach einer Sanierung zum Erstbezug frei und befindet sich in einem gepflegten Stilaltbau in ruhiger und begehrter Nordendlage.

Die Wohnung überzeugt durch eine offene und großzügige Raumgestaltung. Herzstück ist der einzigartige Wohn- und Essbereich, der ein modernes, einladendes Wohngefühl vermittelt. Die integrierte; offene Küche bietet dem Käufer die Möglichkeit, eigene Wünsche und individuelle Vorstellungen umzusetzen.

Bodentiefe Fenster sowie hochwertige Oberlichter verleihen dem Raum eine lichtdurchflutete Atmosphäre, die an einen Wintergarten erinnert. Von hier aus gelangt man direkt auf die schöne Terrasse mit Blick in den kleinen, privaten Garten – ein perfekter Rückzugsort mitten in der Stadt, ideal auch für einen großzügigen Essbereich im Freien.

Der private Bereich umfasst zwei weitere Zimmer mit klassischen Altbau-Deckenhöhen, die flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer genutzt werden können. Das stilvolle Tageslichtbad rundet den hohen Wohnkomfort ab.

Zur Immobilie gehören zudem Kellerräume mit einer Gesamtfläche von circa 72 m<sup>2</sup>, die über teilweise Anschlüsse für Heizung, Wasser und Lüftung verfügen.

Der beliebte Günthersburgpark sowie die Berger Straße sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die hervorragende Lage.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, Singles oder eine kleine Familie, die das urbane Leben in Kombination mit einer ruhigen, idyllischen Umgebung im Nordend

zu schätzen wissen.

**Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Hochwertiger Design-Vinylboden in Holzoptik
- Deckenhöhen circa 3,30 Meter
- Bodentiefe Fenster im Wohn/Essbereich mit Wintergartencharakter
- Glatt gespachtelte Wände mit Malervlies
- Moderne LED-Deckenspots (teilweise)
- Neue weiße Innentüren (Facettentüren)
- Neue dreifach verglaste Fenster
- Neue weiße Marmorfensterbänke
- Elektrische Aluminium-Rollläden
- Hochwertige Oberlichter mit Wintergarten-Charakter
- Modernes Tageslichtbad mit Feinsteinfliesen, Badewanne und Dusche
- Moderne Brandschutztüren für Wohnung und Untergeschoss
- Terrasse mit Blick in den Garten
- Privater Garten mit Sondernutzungsrecht ( beantragt )
- Kellerräume mit teilweise vorhandenen Anschlüssen für Heizung, Wasser und Lüftung

**Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Όλα για την τοποθεσία

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 zwei U-Bahn Linien (U4, U5) für schnelle Verbindungen. Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

**Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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