

Frankfurt am Main - Nordend

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

*VP azonosító: 26001125*



**VÉTELÁR: 885.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98,41 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Áttekintés

VP azonosító	26001125	Vételár	885.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 98,41 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1900	Modernizálás / felújítás	2025
		Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 72 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	133.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.07.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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