

Frankfurt am Main – Nordend

## Moderno attico duplex con terrazza in un affascinante edificio antico

Codice oggetto: 25001293



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

PREZZO D'ACQUISTO: 970.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25001293              |
| Superficie netta    | ca. 105 m²            |
| Piano               | 4                     |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1905                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 970.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 10 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile                                   |

Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero   | Consumo energetico                                    | 157.30 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.11.2035             | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1905                             |

Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



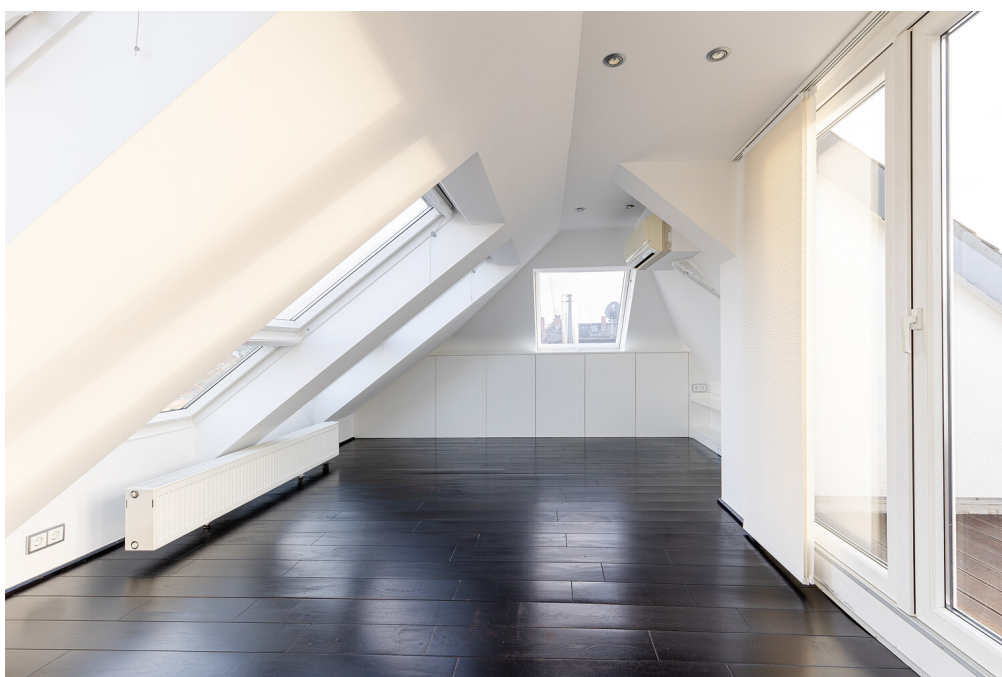
Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN

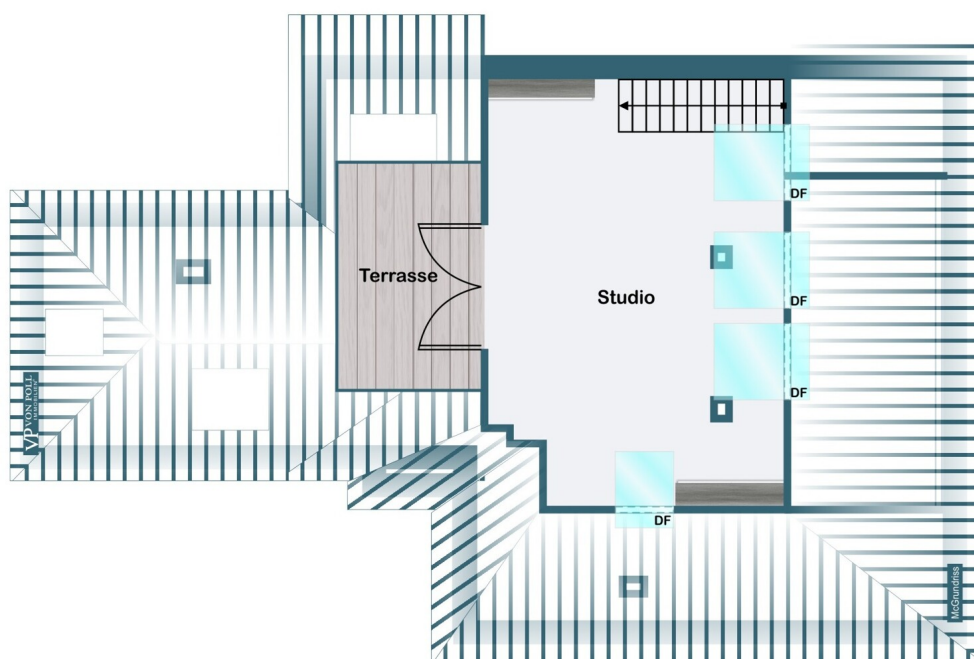


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

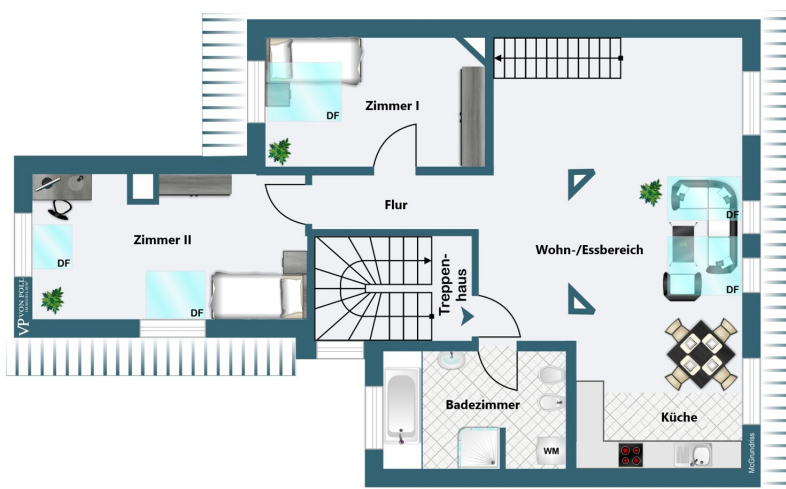
Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Una prima impressione

Questo eccezionale attico, situato nel ricercato quartiere Nordend di Francoforte, vicino a Merianplatz, coniuga ampi spazi abitativi con un tocco urbano. Disposto su due livelli, questo duplex colpisce per i suoi dettagli eleganti e il suo moderno concept abitativo. Il complesso residenziale è piccolo e raffinato. L'appartamento all'ultimo piano si sviluppa su due livelli: il quarto piano/mansarda e un loft ristrutturato in stile moderno. Una terrazza soleggiata con una vista panoramica unica sullo skyline è uno dei punti di forza di questo duplex. L'appartamento è accessibile tramite un'elegante scala dal fascino d'epoca. Entrando nell'attico, gli alti soffitti della mansarda creano un'atmosfera ariosa. Due camere da letto con armadi a muro di alta qualità e un bagno moderno e illuminato dalla luce naturale compongono la zona privata. L'elegante bagno vanta sanitari di alta qualità e un design senza tempo. L'ampia zona giorno/pranzo con cucina a vista e stufa a legna costituisce il cuore dell'appartamento. Da qui si accede al secondo piano: un piccolo studio, ideale come spazio di lavoro o zona ospiti, con annessa terrazza panoramica, perfetta per gustare un caffè mattutino o trascorrere serate rilassanti con vista sui tetti dell'estremità settentrionale. Una stufa a legna funge da camino. Splendidi pavimenti in parquet, lucernari con persiane e una cucina moderna completano l'appartamento. Il luminoso bagno completo è rifinito con elevati standard qualitativi e anche i restanti materiali sono di qualità pregiata ed esclusiva. Un ampio parcheggio esterno nel cortile, con spazio per due auto parcheggiate una dietro l'altra, completa questa interessante offerta. L'appartamento è ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano la vita urbana in un ambiente affascinante e di alta qualità. La vicinanza alla Bergerstrasse, con i suoi negozi e ristoranti, nonché gli eccellenti collegamenti infrastrutturali e di trasporto, non lascia nulla a desiderare.

Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Dettagli dei servizi

- Moderne Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Küchentheke-Insel
- Echtholz Dielenboden
- Kaminofen
- Einbauschränke in den Schlafzimmern
- Elektrische Rollläden im Schlafzimmer
- Hohe Decken
- Downlights
- Sockelbeleuchtung/Nachtbeleuchtung im Flur
- Modernes Tageslichtbad mit Walk-In Dusche und Badewanne
- Klimaanlage (Bedarfskühlung und Heizung) in den Schlafzimmern und im Dachstudio
- Dachflächenfenster
- Dachterrasse mit Skylineblick
- Großer Kellerraum
- Waschküche im Keller
- Stellplatz im Hof

**Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend**

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 157.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Codice oggetto: 25001293 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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