

**Frankfurt am Main - Nordend**

# Leerstehende Büroeinheit – ideal für Praxis, Kanzlei oder innovative Start-ups

*Número da propriedade: 26001040*



**PREÇO DE COMPRA: 370.000 EUR • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## Numa vista geral

Número da propriedade	26001040	Preço de compra	370.000 EUR
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1973	Área total	ca. 75 m <sup>2</sup>
		Modernização / Reciclagem	2025
		Área arrendáve	ca. 75 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural leve	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	27.02.2029	Consumo final de energia	149.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

**Número da propriedade: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Uma primeira impressão

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit befindet sich in einem 1973 fertiggestellten Gebäude und verfügt über eine Gesamtfläche von circa 75 m<sup>2</sup>. Die Nutzung als Büro, Praxis, Kanzlei oder für vergleichbare gewerbliche Zwecke ist – vorbehaltlich Genehmigung und Abstimmung – grundsätzlich denkbar.

Die im Erdgeschoss gelegene Einheit überzeugt durch einen offenen, flexibel gestaltbaren Grundriss, der eine individuelle und bedarfsgerechte Raumaufteilung ermöglicht. Dadurch bietet sie eine solide Grundlage für moderne, funktionale Arbeitsstrukturen.

Die Immobilie ist Teil einer Eigentümergemeinschaft (WEG-Anteil). Der barrierefreie Zugang erleichtert die Erreichbarkeit für Kunden, Mandanten, Patienten und Mitarbeitende. Ein gemeinschaftlich nutzbares Schwimmbad innerhalb der Anlage stellt ein zusätzliches Ausstattungsmerkmal dar.

Die Kombination aus solider Bauweise und fortlaufender Instandhaltung sorgt für eine nachhaltige und werthaltige Substanz. Durch durchgeführte Sanierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Bodenbeläge sowie die Neugestaltung der Wände, präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und ordentlichen Gesamtzustand.

Die zentrale Erdgeschosslage unterstützt eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, was insbesondere für dienstleistungsorientierte Nutzungen von Vorteil sein kann. Die flexible Gestaltbarkeit der Fläche eröffnet Käufern die Möglichkeit, funktionale und repräsentative Aspekte gleichermaßen zu berücksichtigen. Dadurch empfiehlt sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Eine Besichtigung empfiehlt sich, um sich einen persönlichen Eindruck von den räumlichen Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Gewerbeinheit zu verschaffen.

**Número da propriedade: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Tudo sobre a localização

Quirrig 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, U4, U5) für schnelle Verbindungen. (individuell anpassen an die Immobilien) Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

**Número da propriedade: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main - Nordend**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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