

Frankfurt am Main - Nordend

# Modernes Wohnen auf höchstem Niveau – Etagenwohnung im Holzhausenviertel

*Número da propriedade: 26001212*



**PREÇO DE COMPRA: 2.190.000 EUR • ÁREA: ca. 192,04 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend**

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

Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26001212                                 |
| Área                   | ca. 192,04 m²                            |
| Piso                   | 2                                        |
| Quartos                | 4                                        |
| Quartos                | 3                                        |
| Casas de banho         | 2                                        |
| Ano de construção      | 2020                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 2.190.000 EUR                                                             |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## Dados energéticos

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia                  | Gás                           |
| Certificado Energético válido até | 15.11.2030                    |
| Aquecimento                       | Gás                           |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 83.00 kWh/m²a            |
| Classificação energética                                 | C                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2020                     |

Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



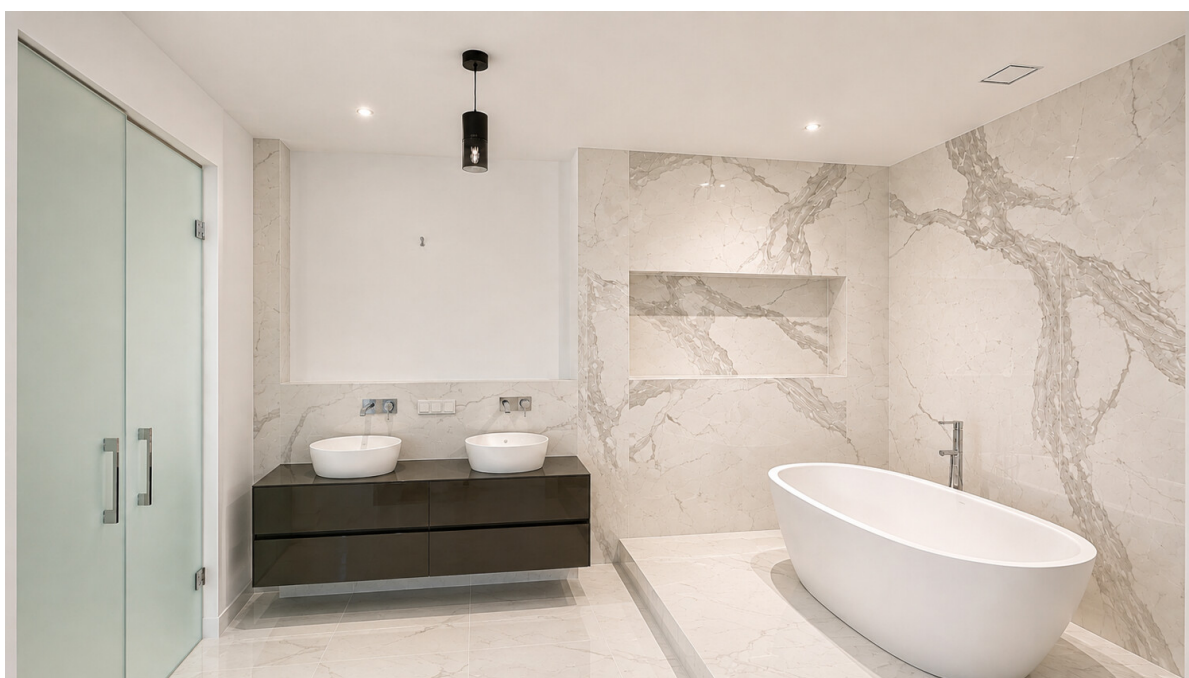
Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



**Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend**

## Uma primeira impressão

Nur wenige Schritte vom Holzhausentpark entfernt befindet sich diese außergewöhnliche Wohnung in einem eleganten Neubauensemble mit Innenhof. Die großzügige Wohnung im zweiten Obergeschoss vereint modernen Wohnkomfort auf einer Ebene mit zwei großzügigen Terrassen und geschmackvoller Ausstattung.

Der Zugang erfolgt über ein imposantes Eingangsportal und einen herrlich begrünten Innenhof mit altem Baumbestand. Das Entrée, das Treppenhaus und der Aufzug des Gebäudes empfangen Sie in einem eleganten und zugleich repräsentativen Rahmen.

Die Wohnung besticht durch einen repräsentativen Wohn- und Essbereich mit etwa 2,80 Meter hohen Decken, umlaufenden raumhohen Fenstern und direktem Zugang zur sonnigen Südwestterrasse mit Blick ins Grüne. Die hochwertig ausgestattete Küche mit Kochinsel und modernen Geräten verfügt über eine angrenzende Speisekammer beziehungsweise Hauswirtschaftsraum. Sie ist durch eine Glastür stilvoll vom Essbereich getrennt und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein.

Der private Bereich umfasst einen eleganten Masterbereich mit Schlafzimmer und Kabinett-Einbauschränken sowie ein großzügiges Bad en suite mit freistehender Badewanne und begehrter Regendusche. Ein abgetrennter Arbeits- oder Ankleidebereich ergänzt diesen Bereich mit einem zusätzlichen Zimmer.

Zwei weitere Zimmer, jeweils mit Zugang zu einem weiteren Balkon mit Blick auf den alten Baumbestand können als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden. Das komfortable Raumangebot wird durch ein zusätzliches Duschbad, ein separates Gäste-WC und einen eingebauten Garderobenschrank ergänzt.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung erfüllt hohe Ansprüche: Edle Parkettböden, italienische Marmorfleien in den Bädern, exklusive Armaturen, eine voll ausgestattete Einbauküche mit Natursteinplatte und Kochinsel mit Sitzplatz sowie Einbauschränke unterstreichen den durchdachten Grundriss und die besondere Ästhetik.

Ein bequem mit dem Aufzug erreichbarer Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein Kellerabteil gehören zur Wohnung. Diese großzügig gestaltete Wohnung mit zwei Terrassen bietet eine seltene Gelegenheit in einer der besten Lagen Frankfurts.

**Número da propriedade: 26001212 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend**

## **Detalhes do equipamento**

- Videogegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- Flügeltüren mit Glaseinsätzen
- Edler Eichendielenboden
- Einbauküche mit Kochinsel
- Einbauschränke von Kabinett
- 2,80 Meter Raumhöhe
- Bodentiefe Fenster
- Zwei Design-Bäder mit großformatigen Marmorfliesen
- Handtuchheizkörper sowie Unterputzarmaturen von Dornbracht
- Formschöne Aufsatzwaschtische
- Gäste-WC mit großformatigen Marmorfliesen
- Hauswirtschaftsraum
- Zwei Balkone
- Kellerraum
- Elegantes Entree und Treppenhaus mit Lift
- Repräsentatives Gebäude
- Parkähnlicher Innenhof
- Tiefgaragenstellplatz mit einem Wert von 65.000 EUR,- ist im Angebot enthalten

**Número da propriedade: 26001212 - 60322 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. Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

**Número da propriedade: 26001212 - 60322 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 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.

**Número da propriedade: 26001212 - 60322 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: [frankfurt@von-poll.com](mailto: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)**