

Frankfurt am Main - Nordend

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

*Número da propriedade: 26001125*



**PREÇO DE COMPRA: 885.000 EUR • ÁREA: ca. 98,41 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

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

Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Numa vista geral

Número da propriedade	26001125	Preço de compra	885.000 EUR
Área	ca. 98,41 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 72 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1900	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	133.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.07.2030	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26001125 - 60316 Frankfurt am Main - Nordend**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 26001125 - 60316 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 zwei U-Bahn Linien (U4, U5) für schnelle Verbindungen. Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

**Número da propriedade: 26001125 - 60316 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: 26001125 - 60316 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)