

Frankfurt am Main - Nordend

# Moderne Dachgeschoss-Maisonette mit Wintergarten in gesuchter Lage

*Número da propriedade: 26001104*



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

**PREÇO DE COMPRA: 684.500 EUR • ÁREA: ca. 94,5 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26001104 - 60322 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: 26001104 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## Numa vista geral

Número da propriedade	26001104	Preço de compra	684.500 EUR
Área	ca. 94,5 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2017
Piso	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 4 m <sup>2</sup>
Quartos	2	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1957		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 26001104 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.08.2029	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 26001104 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001104 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



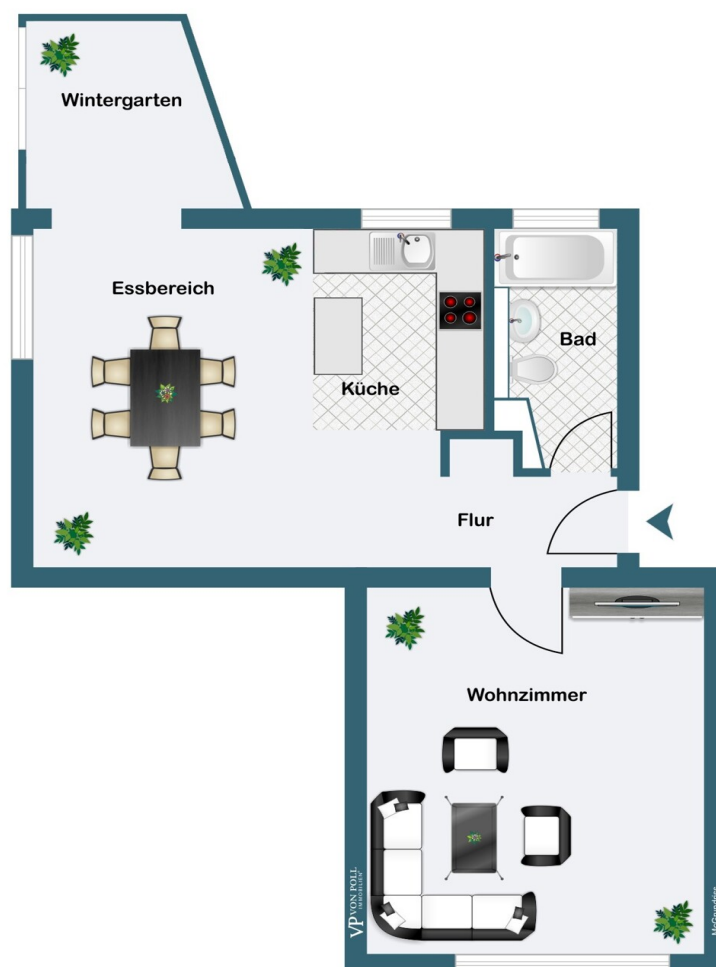
Número da propriedade: 26001104 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001104 - 60322 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: 26001104 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend**

## Uma primeira impressão

Diese moderne Vier-Zimmer-Wohnung befindet sich in bester Lage des Nordends, eingebettet in ein stilvolles Ensemble, das im Jahr 2007 saniert wurde. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt sowie die hervorragende Verkehrsanbindung verleihen ihr eine besondere Attraktivität und machen sie zu einem idealen Zuhause für Paare oder eine kleine Familie.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangt man in das vierte Obergeschoss. Von dem einladenden Entrée aus öffnet sich der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche und angrenzendem Wintergarten, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Wohnzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie zwei ruhig gelegene Schlafzimmer.

Die hochwertige Ausstattung mit edlem Parkettboden, deckenhohen Glastüren und einer hellen Einbauküche unterstreicht den stilvollen Charakter der Wohnung und sorgt für ein harmonisches Gesamtbild.

Ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz sind im Kaufpreis enthalten. Aktuell ist die Wohnung für 1.405 € sowie 150 € für den Stellplatz vermietet, kann jedoch bei Bedarf frei übergeben werden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch den Blick in den liebevoll gestalteten Innenhof sowie die urbane Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

**Número da propriedade: 26001104 - 60322 Frankfurt am Main - Nordend**

## Detalhes do equipamento

- Offene Küche
- Moderne Einbauküche mit Hochglanzfronten und Arbeitsplatte aus Naturstein
- Deckenhohe Glastüren
- Parkettboden
- Natursteinbelag in den Badezimmern
- Große Wasch-Trockner-Maschine
- Velux-Fenster mit Original-Verdunklungsrollos und Hitzeschutzmarkisen im Dachgeschoss
- Maßgefertigte Jalousien im Wintergarten, in der Küche und im Essbereich
- Wintergarten
- Großer Keller
- Tiefgaragenstellplatz

**Número da propriedade: 26001104 - 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 Holzhauspark 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 vier U-Bahn Linien (U1/U2/U3/U8) für schnelle Verbindungen.

**Número da propriedade: 26001104 - 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: 26001104 - 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)