

Frankfurt am Main - Nordend

# Helle, moderne Gartenwohnung mit Sonnenterrasse und Garagenstellplatz

*Número da propriedade: 26001152*



**PREÇO DE COMPRA: 625.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26001152 - 60435 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: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

## Numa vista geral

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Número da propriedade  | 26001152              |
| Área                   | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| Quartos                | 2                     |
| Quartos                | 1                     |
| Casas de banho         | 1                     |
| Ano de construção      | 2012                  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem           |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 625.000 EUR   |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Área útil                   | ca. 6 m <sup>2</sup>  |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água        | Consumo final de energia                                 | 74.70 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 02.02.2033                    | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2012                              |

Número da propriedade: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



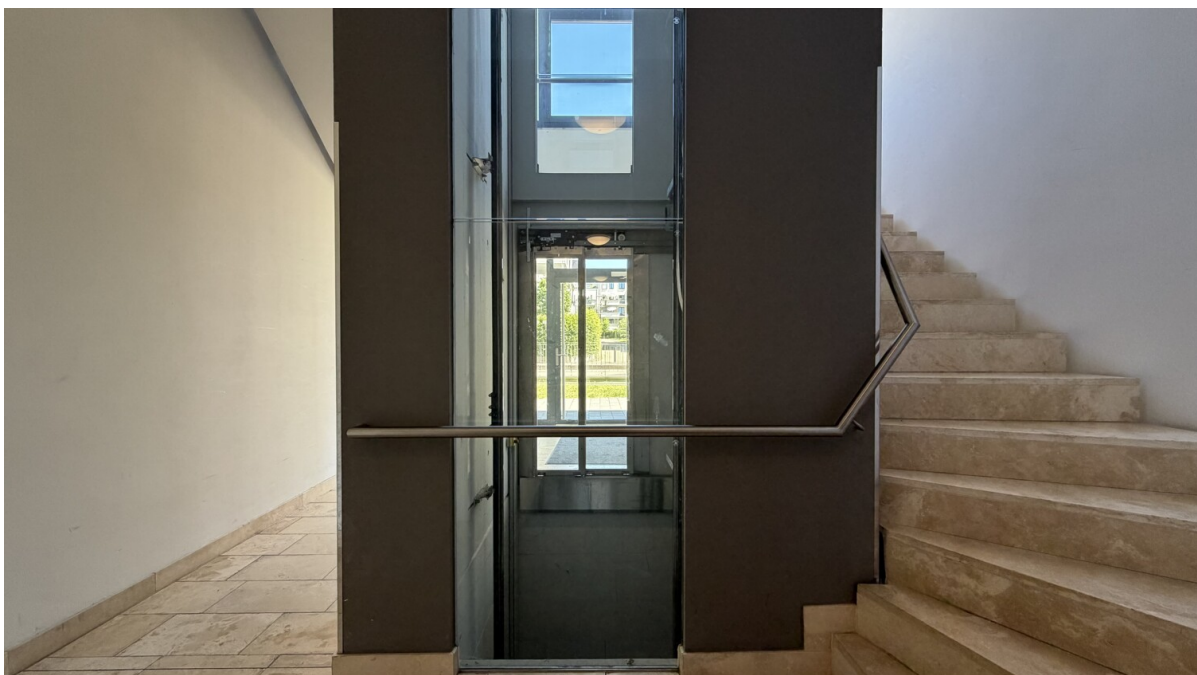
Número da propriedade: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001152 - 60435 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: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend**

## Uma primeira impressão

Diese stilvolle Zwei-Zimmer-Terrassenwohnung verbindet modernes Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und eine hervorragende urbane Lage in einem der beliebtesten Wohnviertel Frankfurts. Auf circa 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen, großzügigen Wohnbereichen, einer beeindruckenden Terrasse und einem eigenen circa 100 m<sup>2</sup> großen Garten zur alleinigen Nutzung, der sich ideal für entspannte Sommerabende, Pausen im Homeoffice oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden eignet.

Die im Jahr 2012 errichtete Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug. Sie überzeugt durch ihre moderne Architektur, eine energieeffiziente Bauweise mit einer Erdwärmepumpe. Hochwertige Bodenbeläge aus Steinfliesen, stilvolle bodentiefe Fensterflächen mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden in allen Räumen sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Der offene Wohn-/Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die den Wohnraum harmonisch erweitert. In der Wohnung befindet sich außerdem eine großzügige und praktische Abstellkammer.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die modernes Wohnen mit Ruhe und guter Infrastruktur verbinden möchten. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein trockenes Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.

Mit dieser Immobilie werden insbesondere berufstätige Singles und Young Professionals angesprochen, die Wert auf modernes Design, Komfort und eine urbane Lage legen. Ebenso eignet sich die Wohnung für Paare mit urbanem Lebensstil, die eine Kombination aus Rückzugsort und zentralem Leben suchen. Aufgrund der hochwertigen Bauweise, der gefragten Lage und der modernen Energieeffizienz bietet die Immobilie zudem eine attraktive Perspektive für Kapitalanleger, die Wert auf langfristige Wertstabilität und nachhaltige Vermietbarkeit legen. Auch Pendler und Expats profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur und dem hochwertigen, pflegeleichten Wohnkonzept.

Aktuell ist die Wohnung an ein Familienmitglied vermietet.

**Número da propriedade: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend**

## **Detalhes do equipamento**

- Aufzug im Haus
- Moderne Erd-Wärmepumpe
- Hochwertige Ausstattung
- Zeitlose Einbauküche
- Modernes Badezimmer
- Rauntiefe Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden
- Großzügige Terrasse mit circa 22 m<sup>2</sup>
- Geräumiges, trockenes Kellerabteil
- Moderner, gepflegter Gesamtzustand
- Circa 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte
- Tiefgaragenstellplatz

**Número da propriedade: 26001152 - 60435 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 Wasserschlosschen 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. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet die U-Bahn-Linie U5 mit direkter Verbindung in die Frankfurter Innenstadt. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch die Straßenbahnlinie 18 entlang der Friedberger Landstraße.

**Número da propriedade: 26001152 - 60435 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: 26001152 - 60435 Frankfurt am Main - Nordend**

## **Pessoa de contacto**

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

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 95 11 79 0**

**E-Mail: 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)**