

Frankfurt am Main – Nordend

# Gepflegte Drei-Zimmer-Altbauwohnung mit zwei Balkonen in begehrter Nordend-Lage

Objektnummer: 23001203



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

KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick

Objektnummer	23001203
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1904

Kaufpreis	515.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.02.2029	Energieeffizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie

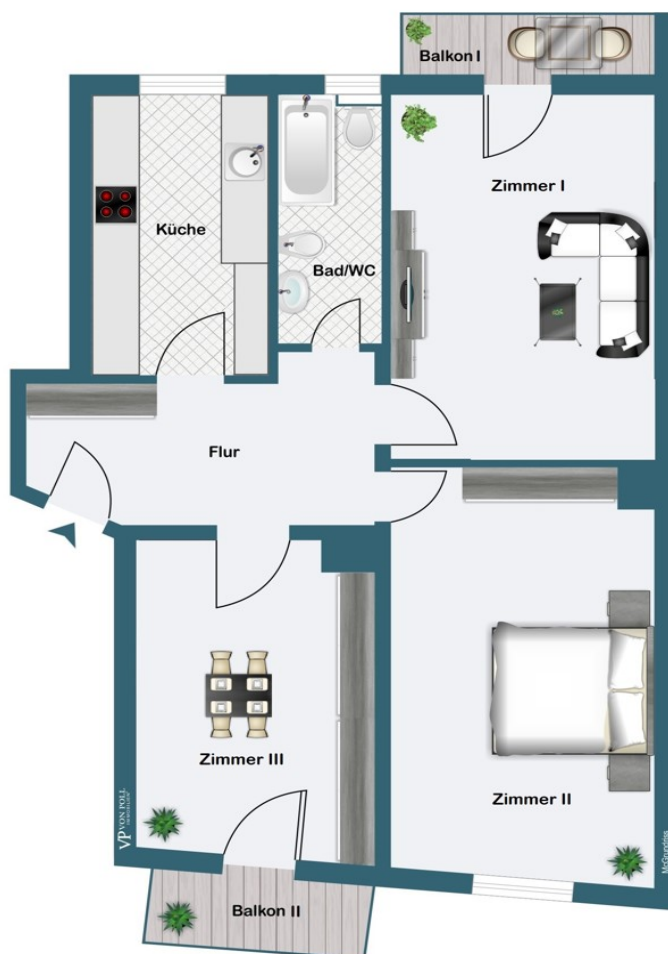


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Ein erster Eindruck

Diese komfortable und ansprechende Drei-Zimmer-Altbauwohnung mit zwei Balkonen befindet sich in der Beletage eines gepflegten Stilaltbaus im Nordend. Die lichtdurchflutete Wohnung präsentiert sich hell und komfortabel. Sie verfügt über drei große, wohnliche Zimmer. Von dem Wohnzimmer hat mit Zugang auf den Balkon mit Blick in den Garten sowie in den schönen grünen Hinterhof. Das Ess/Arbeitszimmer, ebenso mit angrenzendem Balkon, bietet einen gemütlichen Sonnenplatz zum Verweilen, das großzügige Schlafzimmer mit Platz für einen großen Kleiderschrank, sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Die helle Küche bietet ausreichend Platz für einen schönen Esstisch. Die Wohnung ist frisch renoviert und verfügt über einen neuen Laminatboden in Holzdielenoptik. Ein großzügiger Kellerraum von circa 20 Quadratmetern steht dem zukünftigen Käufer zur Verfügung. Eine hervorragende Altbauwohnung, ideal für Paare, die die Nähe zur Natur sowie auch zur beliebten Berger Straße schätzen.



Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- Laminatboden in Dielenoptik
- Hohe Decken
- Frisch renoviert
- Badezimmer mit Badewanne
- Zwei Balkone
- Gartenmitbenutzung
- Großer, trockener Kellerraum

Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Alles zum Standort

Quirlig und dennoch entspannt geht es in Frankfurts zweitgrößtem, dicht besiedeltem Viertel zu. Insbesondere junge Familien mit Kindern zieht es in den Stadtteil mit seinen vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit, der über reichlich Schulen, Spielplätze und Kitas verfügt. Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße gelegen bietet das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen eine hervorragende Anbindung. Im Westen gleicht sich die Bebauung unmerklich an das anschauliche Westend an, zur nahen Innenstadt grenzt das Nordend unmittelbar ans Grün der Wallanlagen. Der bezaubernde Bethmannpark, der Holzhausenpark samt Wasserschlößchen und der weitläufige Günthersburgpark sind wichtige Treffpunkte für kulturelle, sportliche und soziale Freizeitaktivitäten. Besonders im Oeder Weg, in der Eckenheimer Landstraße und in der legendären Berger Straße lädt eine bunte Mischung kleiner Läden, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Bars, sogar Kinos zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein. Und immer freitags wird auf dem beliebten Friedberger Markt kollektiv das Wochenende eingeläutet. Die U-Bahnstation „Deutsche Nationalbibliothek“ (U5) ist circa acht Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 15 beziehungsweise 17 Autominuten.

Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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