

Frankfurt am Main – Nordend

# Mehrfamilienhaus mit Altbaucharme nahe Günthersburgpark

Objektnummer: 24001198



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 560,59 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 295 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |   |
|--------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 24001198                  | Kaufpreis             | 1.950.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 560,59 m <sup>2</sup> | Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus  |
| Baujahr      | 1915                      | Provision             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |                           | Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig   |
|              |                           | Bauweise              | Massiv  |
|              |                           | Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>  |

Objektnummer: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                         |                            |
|----------------------------|-------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas         | Endenergieverbrauch     | 95.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.05.2029  | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Gas         |                         |                            |

Objektnummer: 24001198 - 60389 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: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## Ein erster Eindruck

Dieses doppelseitig angebaute Mehrfamilienhaus, gelegen im schönen Frankfurter Bornheim, welches sich über ca. 561 Quadratmeter Wohnfläche erstreckt, unterteilt sich in zehn Wohneinheiten. Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Straße abseits der Hartmann-Ibach-Straße. Mit dem Auto gelangt man schnell in die Frankfurter Innenstadt. Beheizt wird die Immobilie durch Gas-Etagenheizungen. Lediglich eine Wohnung wird mittels Gas-Einzelöfen beheizt. Das Objekt ist vollständig unterkellert. Die Wohnungen verfügen über doppelverglaste Fenster. Im Treppenhaus sind einfachverglaste Fenster vorhanden. Die Wohneinheiten zeichnen sich durch einen schönen Altbaucharme aus. Es sind Frankfurter Bäder oder ähnlich einfache Badsituationen in den Wohnungen vorhanden, wobei der Zugang über die Küche oder das Schlafzimmer erfolgt. In der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts gibt es seit 01.10.2024 einen Leerstand. Diese kann nach einer Sanierung neuvermietet werden. Die aktuelle Durchschnittsmiete für die vermieteten Wohneinheiten liegt bei 10,98 €/m<sup>2</sup> und bietet deutliches Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaft befindet sich im Erhaltungssatzungsgebiet der Stadt Frankfurt am Main - E42/E50.

Objektnummer: 24001198 - 60389 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 „Bornheim Mitte“ (U4) 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 20 beziehungsweise 25 Autominuten.

Objektnummer: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 95.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1915. 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: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Commercial

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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