Frankfurt am Main – Nordend

Klassische Altbau Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 24001277

KAUFPREIS: 920.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

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

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick

Objektnummer	24001277
Wohnfläche	ca. 125 m²
Bezugsfrei ab	08.04.2025
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1906

Kaufpreis	920.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.01.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	202.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

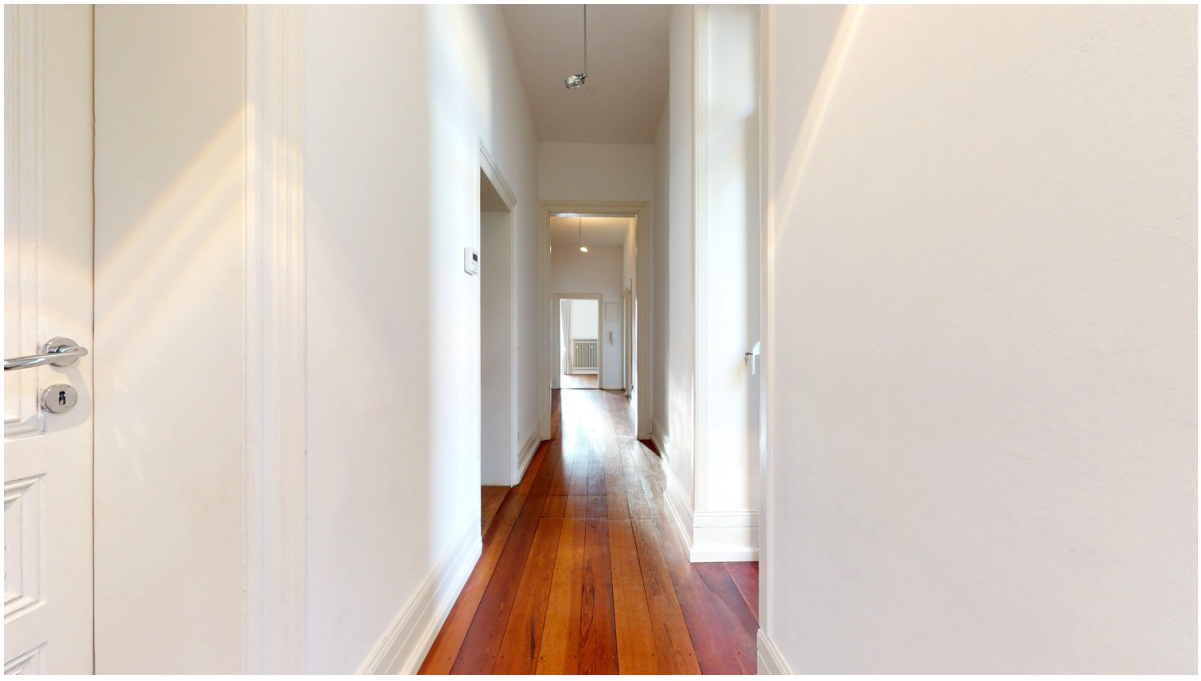
Die Immobilie

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie



Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

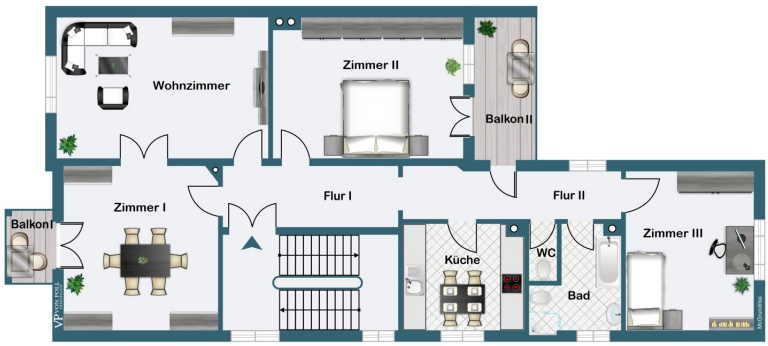
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com

Objektnummer: 24001277 - 60389 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: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Ein erster Eindruck

In begehrter Lage im Nordend bietet diese klassische Altbauwohnung urbanes Wohnen in seiner elegantesten Form. Die gepflegte Altbaufassade aus Sandstein und das edle Holztreppenhaus spiegeln die Stilaltbau-Architektur des Baujahres 1906 wieder. Mit vier großzügigen Zimmern und zwei Balkonen verbindet die Wohnung traditionelle Architektur mit einer guten Raumaufteilung. Der klassische Grundriss der Wohnung mit einem langen Flur, von dem aus alle großzügigen Räume zu erreichen sind, schafft charmantes Altbauflair und unterstreicht die Großzügigkeit der Wohnung. Wohn- und Esszimmer sind durch eine elegante Flügeltür getrennt und bieten repräsentatives Wohnen mit viel Platz für Familie und Gäste. Durch die großzügigen, originalgetreu neu restaurierten Fensterfronten mit Dreifachverglasung und Zugang zum französischen Südbalkon ist der Empfangsbereich lichtdurchflutet. Der repräsentative Charakter mit prächtigem Stuck, Ornamenten, Kassettentüren, Holzfenstern, altem Originalparkett und Raumhöhen von bis zu 4,20 Meter setzt sich auch im privaten Teil der Wohnung fort. Eine praktische Einbauküche mit Platz für einen Esstisch ist gemütlich für die Familie und bequem zum kochen. Das Hauptschlafzimmer ist geräumig und führt auf die hintere charmante Loggia zum Garten mit Blick ins Grüne. Der private Außenbereich ist eine ruhige Oase zum Entspannen und ebenfalls vom Flur aus erreichbar. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche unterstreicht mit seiner modernen Ausstattung den wohnlichen Charakter der Wohnung. Ein separates Gäste-WC ist vorhanden. Das Kinder-/ Gästezimmer liegt ebenfalls ruhig und bietet einen idyllischen Blick in die grünen Innenhöfe. Das Dach der Liegenschaft wurde 2022 komplett erneuert und in der Wohnung die Fenster sind neu von 2022 Denkmalschutzgerecht verglast mit Lärmschutz. Ein großer Gewölbekeller mit circa 25 Quadratmetern bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist gepflegt und sofort bezugsfrei. Eine perfekte Wohnetage für Stadtmenschen, Paare und kleine Familien.

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Ausstattung und Details

- Stilelemente, Ornament Stuck und Flügeltüren
- Klassischer Altbau Grundriss
- Zweifach verglaste Fenster mit Lärmschutz 2022
- Großzügige Holzfenster
- Deckenhöhe bis circa 4,20 Meter
- Originales Parkett
- Küche mit Miele Geräten
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, WC
- Gäste-WC
- Zwei Balkone
- Zwei Kellerräume
- Gepflegtes Treppenhaus
- Elegante Sandsteinfassade
- Neues Dach 2022

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Alles zum Standort

Urban, lebendig und dennoch entspannt ist das Leben im Nordend mit seiner sehr guten Infrastruktur. Paare und junge Familien mit Kindern zieht es in den Stadtteil mit den vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit. Der Stadtteil verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie zahlreiche Schulen, Spielplätze, Kindertagesstätten und Parks in der Nähe. Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer und Friedberger Landstraße gelegen, ist das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen hervorragend angebunden. Im Westen geht die Bebauung unmerklich in das malerische Westend über, zur nahen Innenstadt hin grenzt das Nordend direkt an das Grün der Wallanlagen. Der reizvolle Bethmannpark, der Holzhausenpark mit dem 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 aus kleinen Geschäften, Supermärkten, Cafés, Restaurants und Bars bis hin zu Kinos zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein. Und jeden Freitag läutet der beliebte Friedberger Markt gemeinsam das Wochenende ein. Die Straßenbahnhaltestelle „Rothschildallee“ (STR 12) ist circa zwei Gehminuten entfernt, die U-Bahnstation "Höhenstraße" (U4/5) circa zehn Gehminuten. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Der Hauptbahnhof und der Flughafen sind in circa 18 beziehungsweise 22 Autominuten zu erreichen.

Objektnummer: 24001277 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 202.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24001277 - 60389 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com