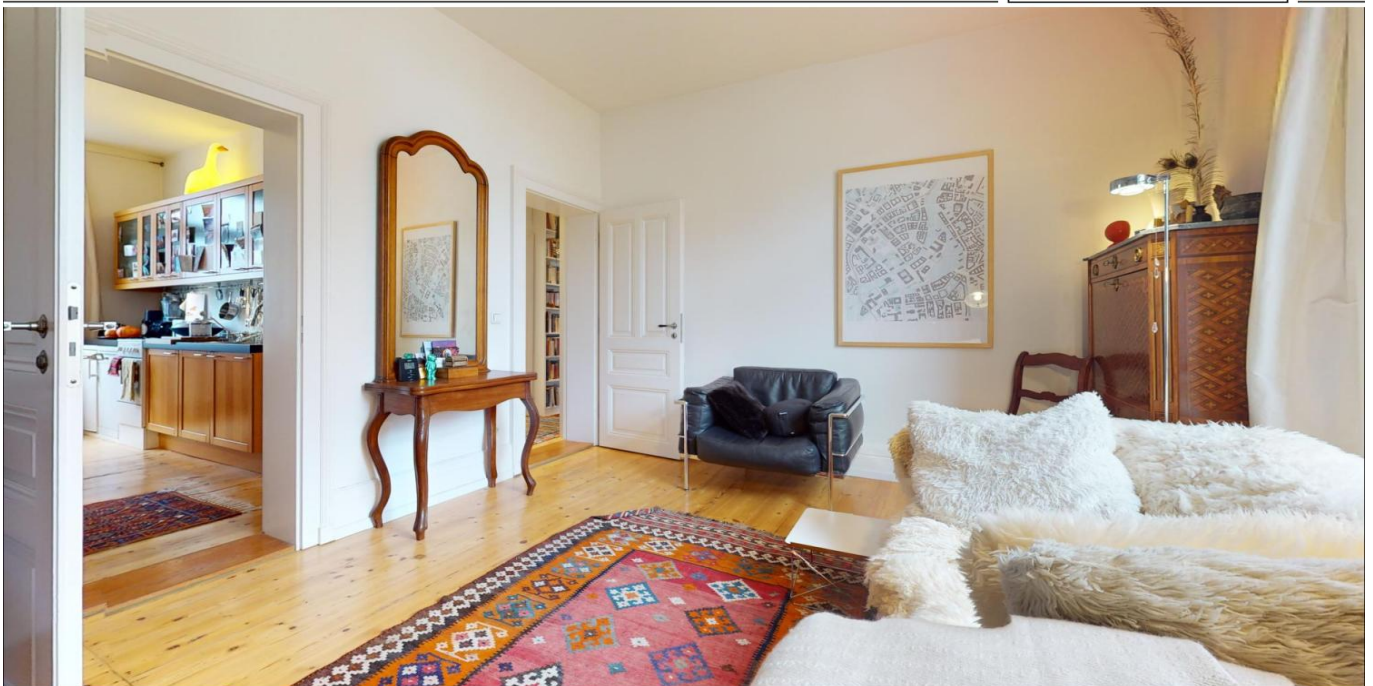


Frankfurt am Main – Nordend

# Sanierte Drei-Zimmer-Altbauwohnung in perfekter Nordendlage

Objektnummer: 24001250



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

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001250 - 60318 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: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001250	Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70,27 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1912	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	124.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



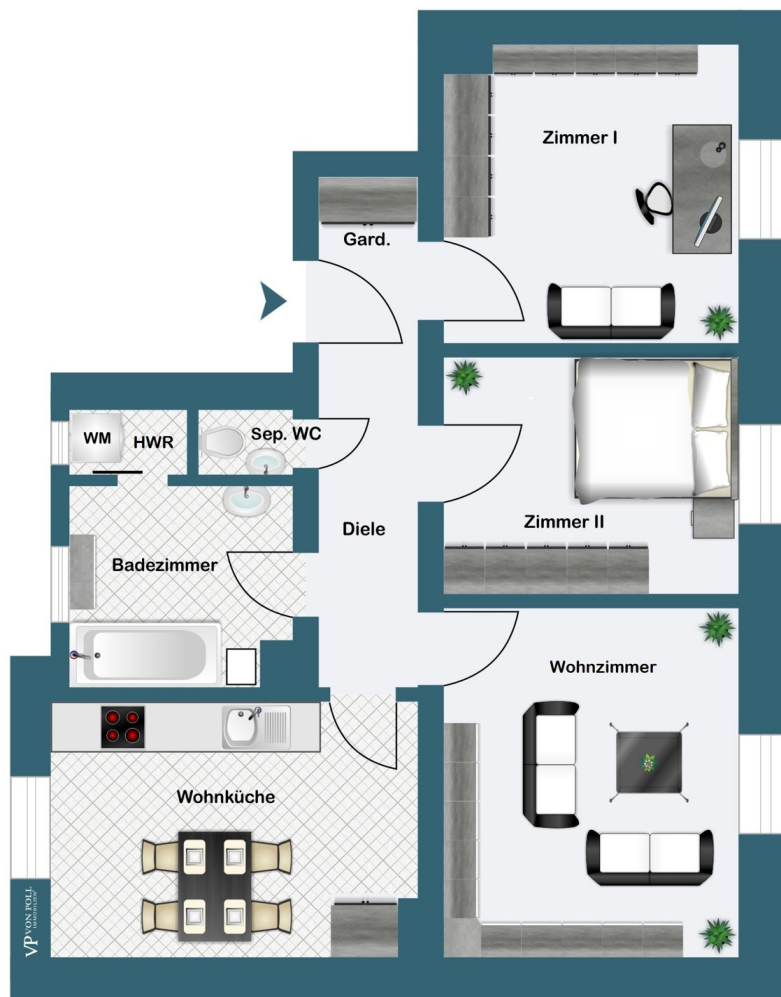
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Objektnummer: 24001250 - 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: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Ein erster Eindruck

In gefragter und ruhiger Nordendlage befindet sich die schöne Drei-Zimmer-Altbauwohnung. In der urbanen Mikrolage sind Cafés, Restaurants, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Verkehrsanbindungen fußläufig erreichbar. Das klassische Altbau-Eckgebäude ist aus dem Baujahr 1912. Die Wohnung wurde im Jahr 2008 komplett saniert und das Haus, die Fassade und die Wohnung präsentieren sich gepflegt. Über das authentische und stilvolle Treppenhaus gelangt man in die dritte Etage: Drei Zimmer und eine gemütliche Wohnküche mit Platz für den Essbereich, ein Tageslichtbad mit Abstellraum und ein separates WC bieten Singles, Paaren und der kleinen Familie einen bequemen Wohngrundriss. Die Raumaufteilung erlaubt verschiedene Nutzungsoptionen zum Wohnen, Schlafen, Gast/Kind oder Arbeiten. Das Tageslichtbad verfügt über einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Charmante Altbauelemente und antike Holzböden verleihen der Wohnung ein gemütliches Flair und durch die großen Fensterfronten viel Licht. Die Küche ist von 2013, die Gastherme von 2023 und diverse Einbauten sorgen für Komfort und Flair. Eine attraktive und gemütliche Wohnung für Altbau- und Nordend-Liebhaber!

Objektnummer: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- Herrschaftlicher Eck-Altbau
- Holzdielenböden
- Altbautüren und Griffe
- Altbau Raumhöhen
- Große Fenster
- Einbauschränke
- Großzügige Wohnküche mit Essplatz
- Tageslichtbad
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette mit Aquaclean WC
- Etagenheizung
- Therme aus dem Jahr 2023
- Gepflegtes Treppenhaus und Entrée
- Großer Kellerraum



Objektnummer: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Alles zum Standort

Lebendig urban und dennoch entspannt geht es in Frankfurts Nordend Viertel zu. Junge Familien mit Kindern, Singles und Paare zieht es in den Stadtteil mit seinen vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit. Eine ideale Wohn-Mikrolage mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und reichlich Schulen, Spielplätzen und Kitas. 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, Kinos und Möglichkeiten zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein. Und immer freitags wird auf dem beliebten Friedberger Markt kollektiv das Wochenende eingeläutet. Der bezaubernde Bethmannpark, der Holzhausenpark samt Wasserschlößchen und der weitläufige Günthersburgpark sind wichtige Treffpunkte für kulturelle, sportliche und soziale Freizeitaktivitäten. Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße gelegen bietet das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen eine hervorragende Anbindung. Die U-Bahnstation „Musterschule“ (U5) ist circa drei Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 15 beziehungsweise 20 Autominuten.

Objektnummer: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 124.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24001250 - 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)