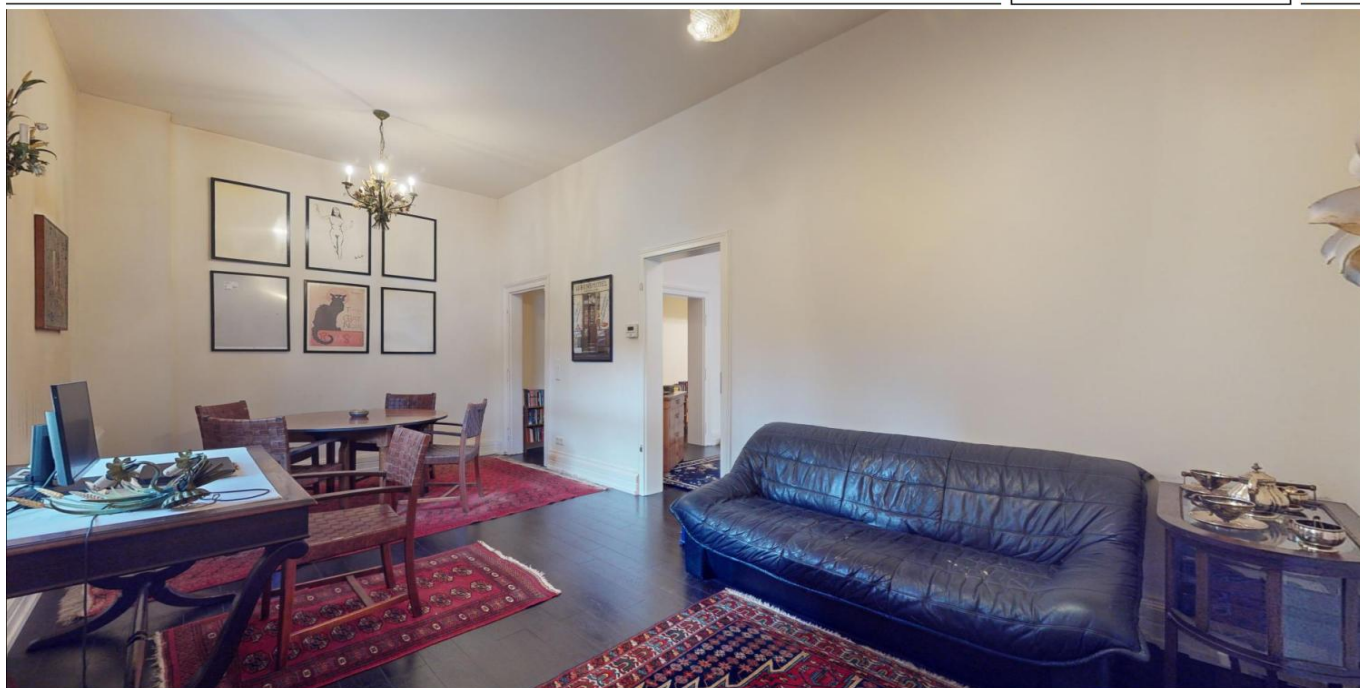


Frankfurt am Main – Nordend

Charmante Zwei-Zimmer Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 24001146



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24001146 - 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: 24001146 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick

Objektnummer	24001146
Wohnfläche	ca. 59 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1895

Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24001146 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	180.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.04.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001146 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie



Objektnummer: 24001146 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie



Objektnummer: 24001146 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie

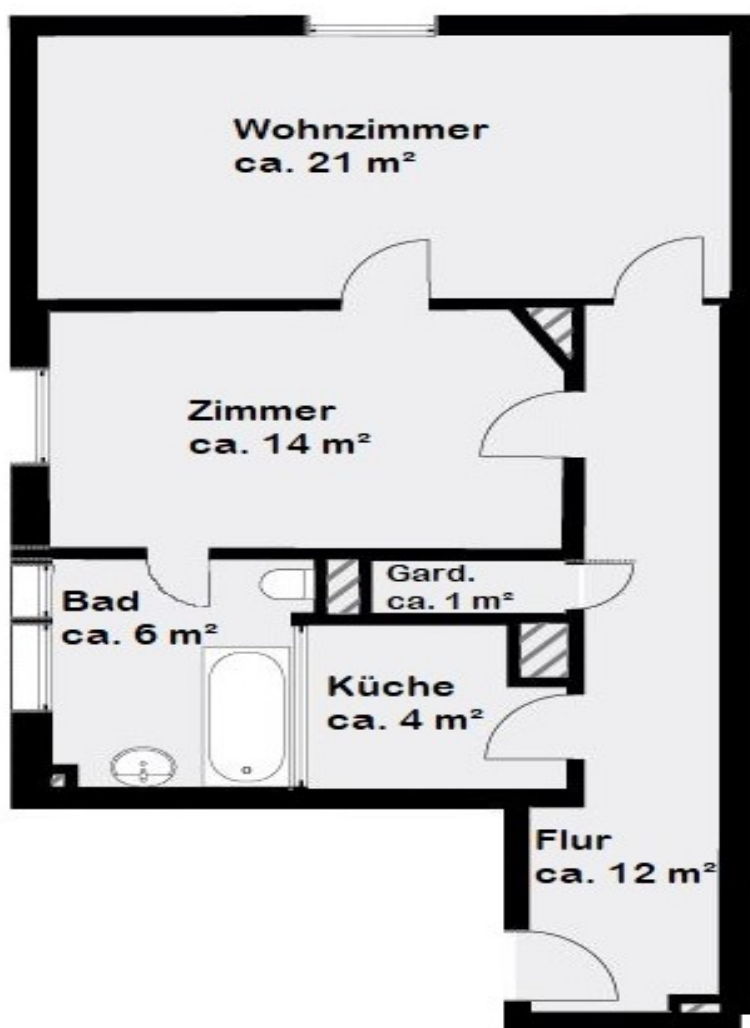


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001146 - 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: 24001146 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Ein erster Eindruck

Diese schöne Zwei-Zimmer-Wohnung im Herzen des beliebten Frankfurter Nordends bietet eine tolle Gelegenheit für Selbstnutzer, Liebhaber oder auch Kapitalanleger. Mit circa 59 Quadratmeter Wohnfläche hat die Wohnung eine ideale Größe für Singles oder Paare. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss des schönen Altbau-Mehrfamilienhauses mit Satteldach, welches circa 1895 erbaut wurde. Durch ein großes Eingangstor gelangt man in den großzügigen Innenhof, der zum Hauseingang führt. Zur Ausstattung gehören eine kleine Einbauküche, ein charmantes und modernes Tageslichtbad, ein Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer. Bis auf die Diele und die Einbauküche hat jeder Raum mindestens ein großes Fenster. Die Wohnung besitzt keinen Balkon oder eine Terrasse und ist zum Innenhof ausgerichtet. Dementsprechend fällt außer im Bad nicht viel Tageslicht ein. Dadurch ist die Wohnung allerdings kaum einsehbar und angenehm ruhig. Die hohen Decken (circa 3,40 Meter hoch) wurden um knapp 10 Zentimeter abgehängt und der Eichevollholzfußboden zur zusätzlichen Schalldämmung leicht aufgeschüttet. Zur Ausstattung gehören neben doppelverglasten Iso-Kunststofffenstern und Jalousien auch eine Freisprechanlage und ein modernes Tageslichtbad mit schöner Badewanne. Ein weiteres Plus ist der geringe Gasverbrauch (Gaszentralheizung) und ein Abstellraum im Keller. Die Eigentumswohnung hat nur einen überschaubaren Renovierungsbedarf und kann kurzfristig leer übergeben werden. Wer eine schöne Wohnung in begehrter Frankfurter Citylage sucht, wird hier sicherlich fündig.

Objektnummer: 24001146 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Ausstattung und Details

- Hohe Decken (circa 3,40 m hoch und circa 10 cm abgehängt sowie der Fußboden leicht aufgeschüttet zur Geräuschkämmung)
- Eichevollholzboden (2,40 cm)
- Freisprechanlage
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Abstellraum in der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss
- Modernes Tageslichtbad mit Badewanne
- Doppelverglaste Iso-Kunststoff Fenster
- Jalousien
- Abstellraum im Keller

Objektnummer: 24001146 - 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 Straßenbahnhaltestellen "Günthersburgpark" sowie "Rothschildallee" erreicht man in circa 4 Gehminuten, die U-Bahnstation "Bornheimer Mitte" (U4 und U5) in circa 10 Minuten. 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: 24001146 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2027. Endenergieverbrauch beträgt 180.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24001146 - 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