

Frankfurt am Main – Nordend

# Charmante Zwei-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon im Nordend

Property ID: 24001178



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

PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 51,39 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## At a glance

Property ID	24001178	Purchase Price	360.000 EUR
Living Space	ca. 51,39 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	2	Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
Bedrooms	1	Equipment	Guest WC, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1908		

Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	166.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.08.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property





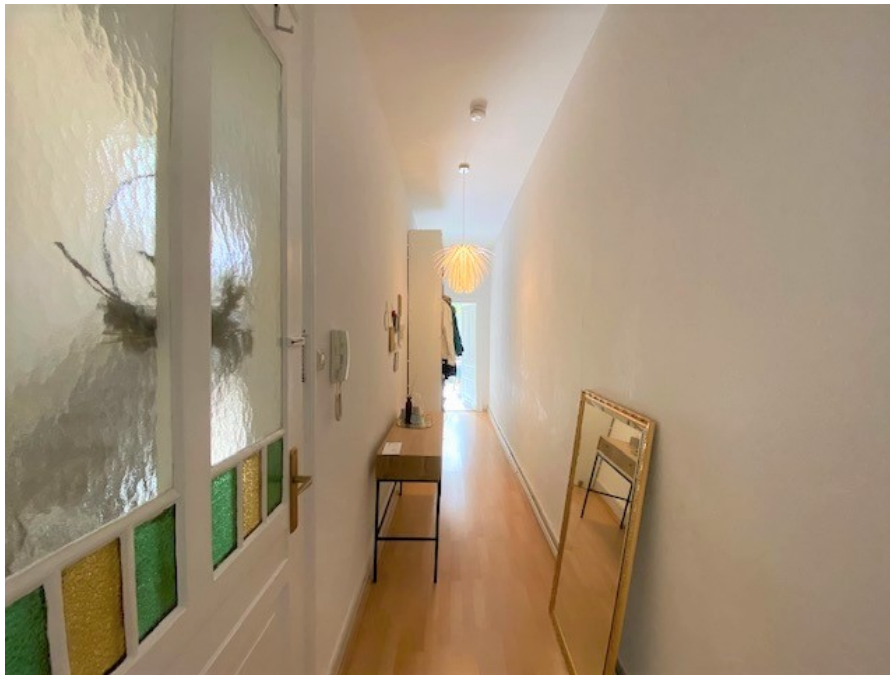
Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property



Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

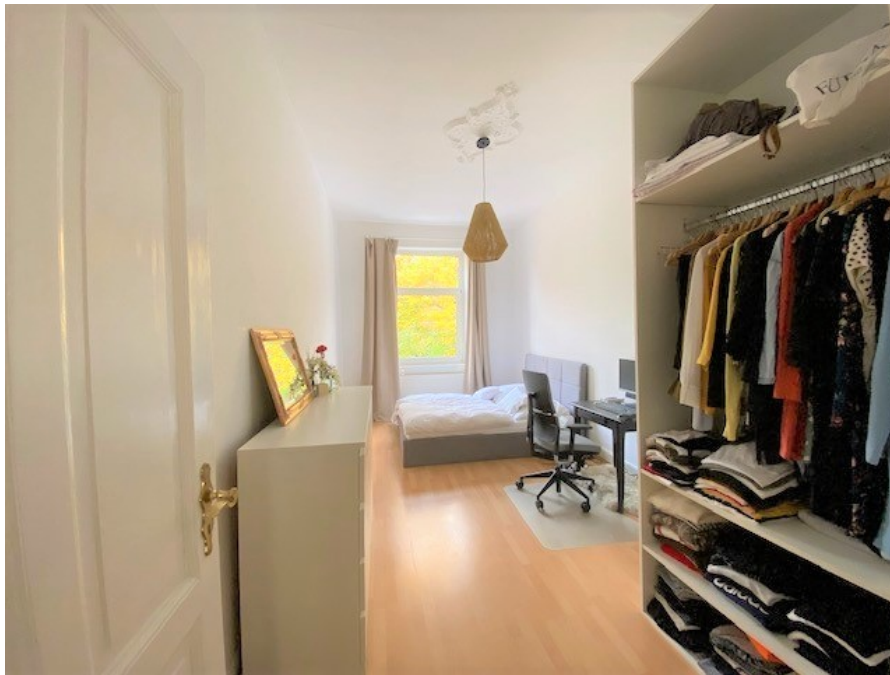
## The property





Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property





Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property





Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## A first impression

Diese charmante Altbau-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Stilaltbau in schöner Nordendlage mit Blick ins Grüne. Die Wohnung in der Belletage präsentiert sich hell und weitläufig. Über den Flur erreicht man die einladende Küche mit Platz für einen kleinen Tisch und Blick in den grünen Hinterhof. Das charmante Wohnzimmer mit Balkon sorgt für Wohnkomfort, in den Sommermonaten öffnet sich hier ein sonniger Platz zum Verweilen. Der idyllische Garten kann gemeinschaftlich genutzt werden. Die Wohnung verfügt über einige Stuckelemente sowie Kassetten Türen und wird mietfrei übergeben. Ein Kellerraum rundet dieses attraktive Angebot ab. Eine urbane Wohnung, die sich bestens eignet für Singles und Paare, die den Blick ins Grüne sowie die zentrale Lage im Nordend schätzen.



Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Details of amenities

- Stuckrosetten
- Kassettentüren
- Hohe Decken
- Laminatboden
- Tageslichtbad mit Dusche
- Balkon
- Blick in den grünen Hinterhof

Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## All about the location

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 „Hauptfriedhof“ (U5) ist circa fünf 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.

Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 166.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. 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.

Property ID: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)