

Frankfurt am Main – Nordend

# Sanierte Drei-Zimmer-Altbauwohnung in perfekter Nordendlage

Property ID: 24001250



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

**PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,27 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24001250 - 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: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## At a glance

Property ID	24001250	Purchase Price	520.000 EUR
Living Space	ca. 70,27 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1912		

Property ID: 24001250 - 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	124.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1912

Property ID: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property





Property ID: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property



Property ID: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property





Property ID: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property





Property ID: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property



Property ID: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property



Property ID: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## The property



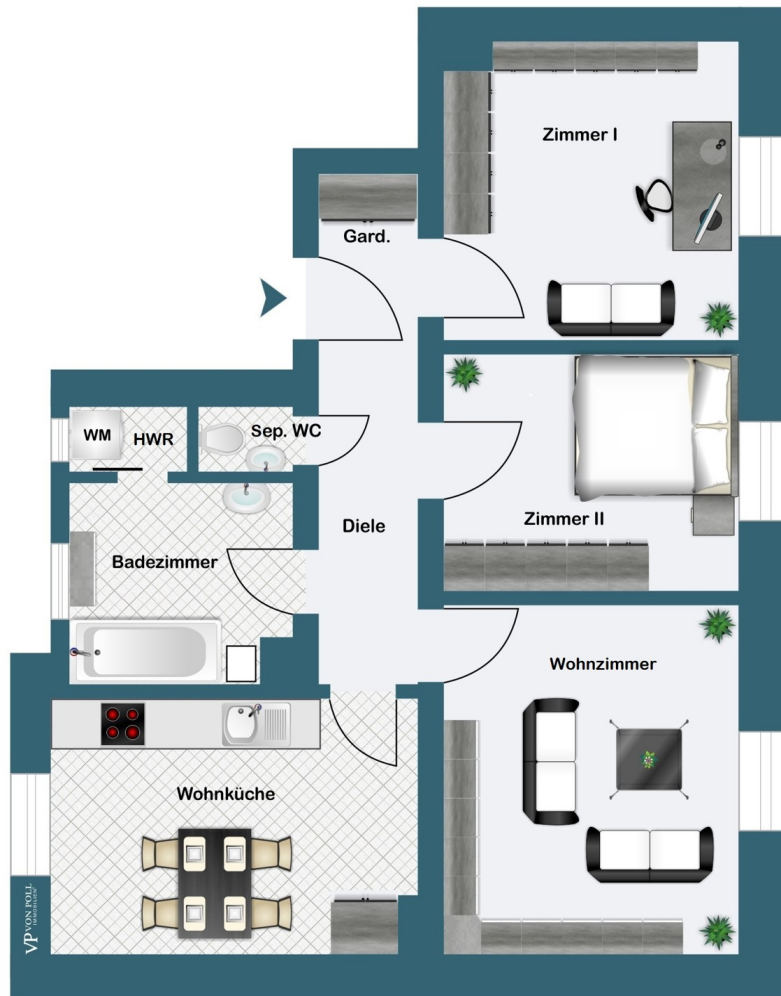
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Property ID: 24001250 - 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: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## A first impression

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!

Property ID: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Details of amenities

- 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



Property ID: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## All about the location

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.

Property ID: 24001250 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Other information

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.

Property ID: 24001250 - 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)