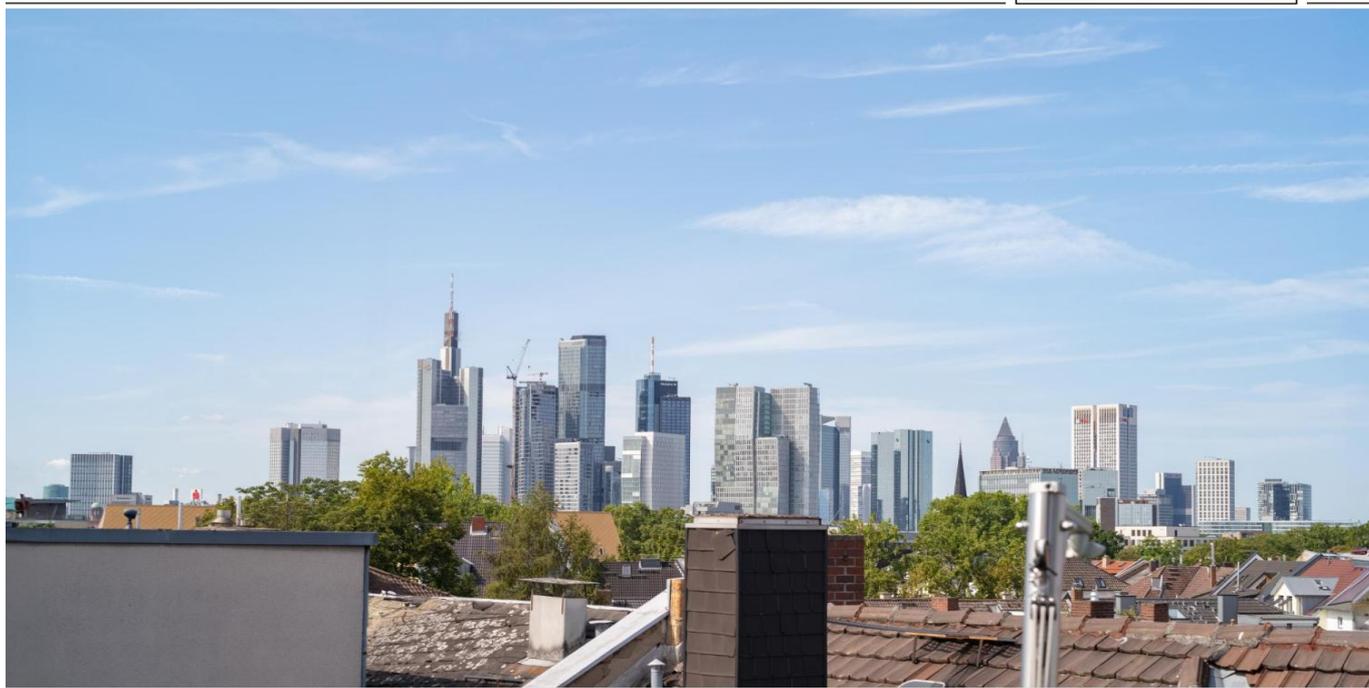


Frankfurt am Main – Nordend

# Vier-Zimmer-Maisonettewohnung mit Dachterrasse nahe Bergerstraße

Número de propiedad: 24001197



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

PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124,95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## De un vistazo

Número de propiedad	24001197
Superficie habitable	ca. 124,95 m <sup>2</sup>
Piso	4
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1910

Precio de compra	890.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1988
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	93.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.08.2034		
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad

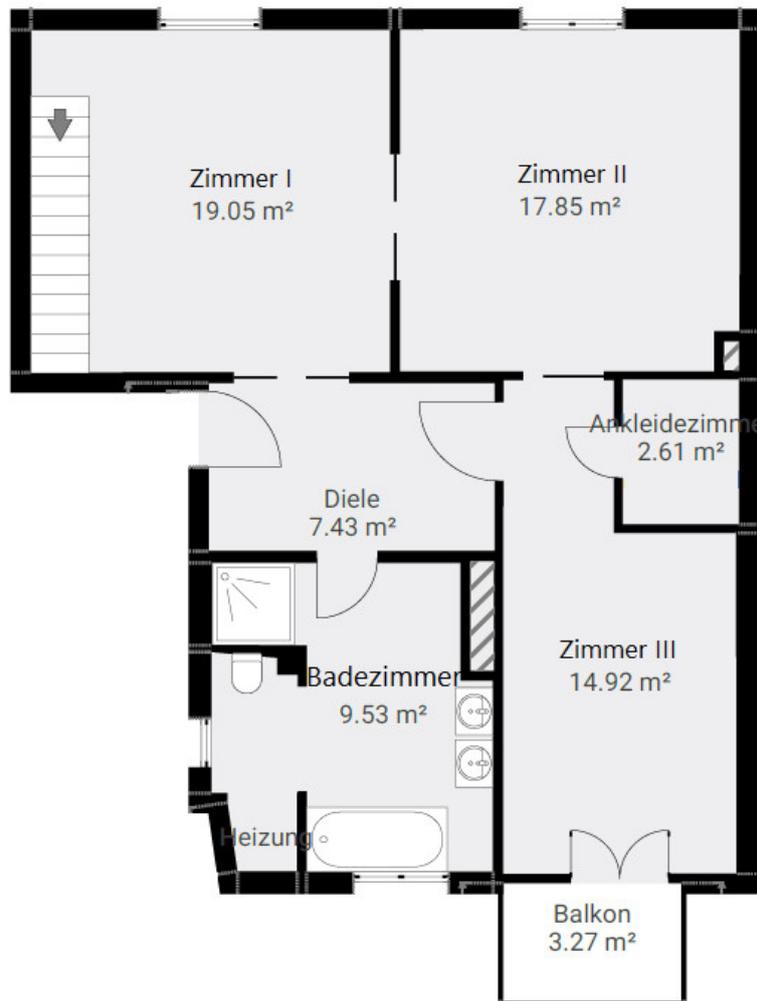


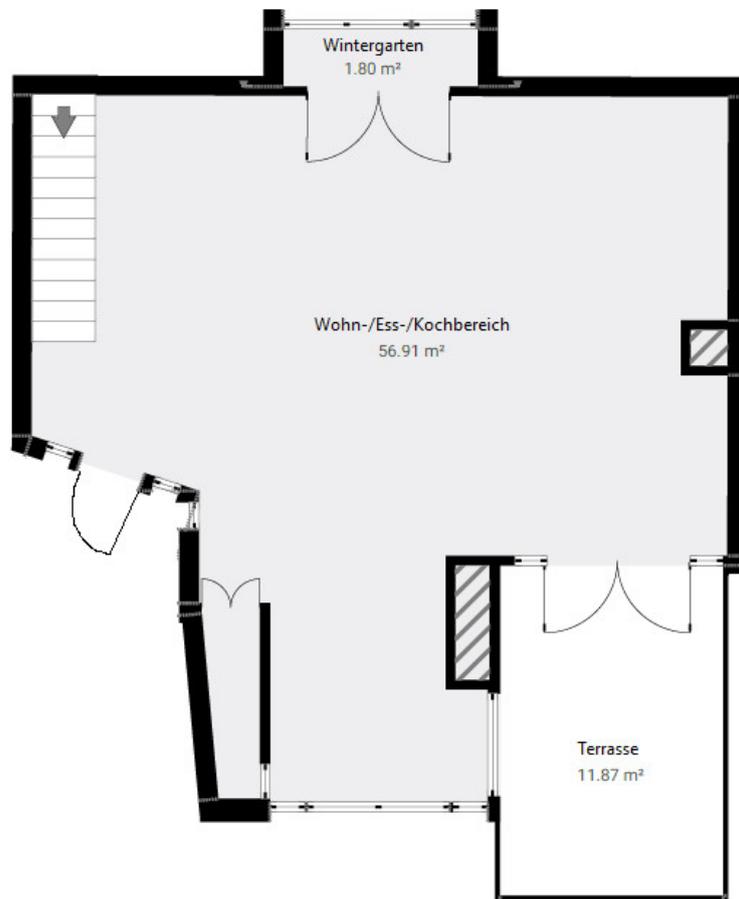
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Una primera impresión

In ruhiger und gefragter Nachbarschaft nahe der Bergerstraße und des Merianplatzes befindet sich der gepflegte Altbau mit nur fünf Einheiten. In der attraktiven Mikrolage gibt es fußläufig Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie eine perfekte Anbindung an öffentliche Nahverkehrsmittel. Die Fassade der Liegenschaft und das Treppenhaus wurden 2022 renoviert und präsentieren sich charmant mit diversen Stilelementen. Die Wohnung im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss ist über das wunderschöne Altbau Treppenhaus erreichbar und erstreckt sich über zwei Etagen: im unteren Bereich befinden sich drei Zimmer und ein geräumiges Tageslichtbadezimmer. Diese Etage bietet die Möglichkeit für zwei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer aber auch andere Optionen. Die Zimmer verfügen über zahlreiche angefertigte Einbauten sowie eine Bibliothek. Über die Holztreppe gelangt man in die obere Etage mit gemütlichem Atelier-Studio-Charakter. Der Wohn- und Essbereich mit lauschigem Kamin und eine offene Küche bieten Platz zum geselligen Beisammensein. Ein Highlight ist die Dachterrasse mit einem Sonnensegel und Ausblick auf die Skyline. Eine sonnige Oase der Ruhe, die viel Lebensqualität bietet! Ein Kellerraum steht selbstverständlich zur Verfügung.

Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Detalles de los servicios

- Heizkörper im 4. Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Dachgeschoss
- Einbauküche mit Gaggenau-Geräten
- Zahlreiche Einbauten
- Entrée mit Garderobe
- Eingebaute Bibliothek
- Großer Abstellraum
- Kamin
- Großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse im Badezimmer
- Klassische Holzterrapie mit schmiedeeisernen Geländern
- Authentisches Altbau-Treppenhaus mit antiken Steinfliesen
- Fassade mit Stilelementen
- Balkon mit Markise
- Wintergarten
- Dachterrasse mit Holzdielen und Sonnensegel
- Skylineblick
- Zwei Satellitenschüsseln
- Kellerraum

Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Todo sobre la ubicación

Quirlich 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 „Merianplatz“ (U4) ist circa zwei Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 18 beziehungsweise 22 Autominuten.

Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 93.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número de propiedad: 24001197 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Fráncfort del Meno - 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)