

Frankfurt am Main – Nordend

# Charmante Drei-Zimmer-Wohnung im Herzen des Nordends

CODE DU BIEN: 24001235



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

PRIX D'ACHAT: 482.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001235
Surface habitable	ca. 71 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1905

Prix d'achat	482.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	99.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.02.2030	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété





CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété





CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété





CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

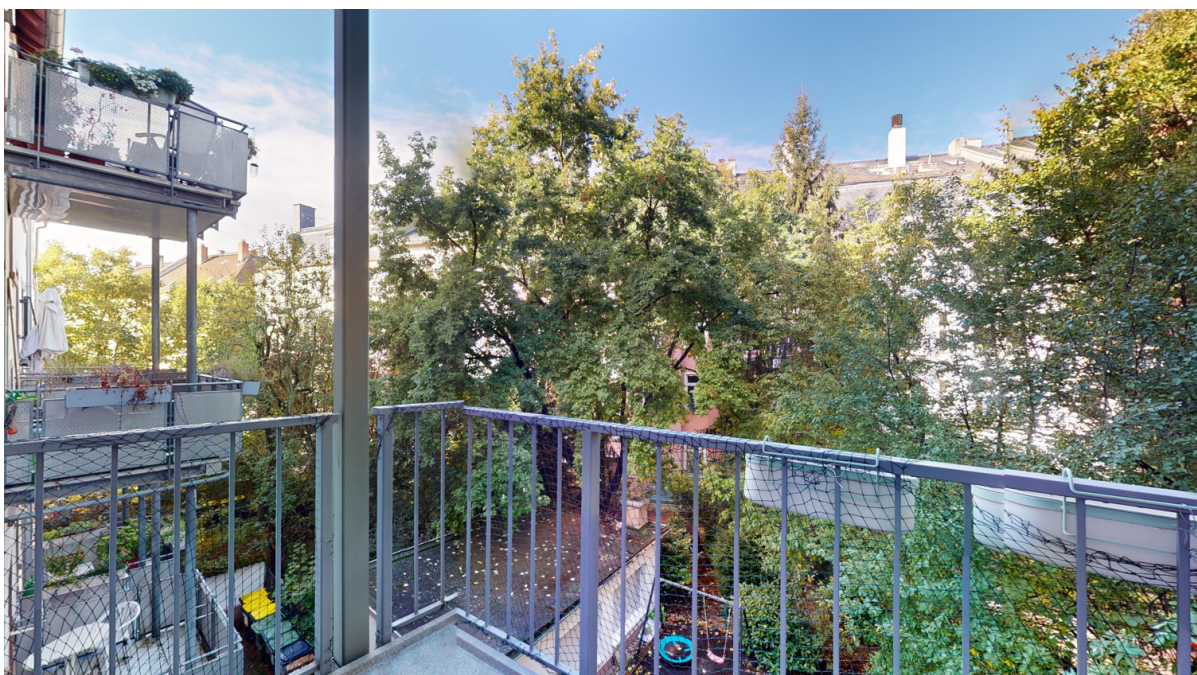
## La propriété





CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



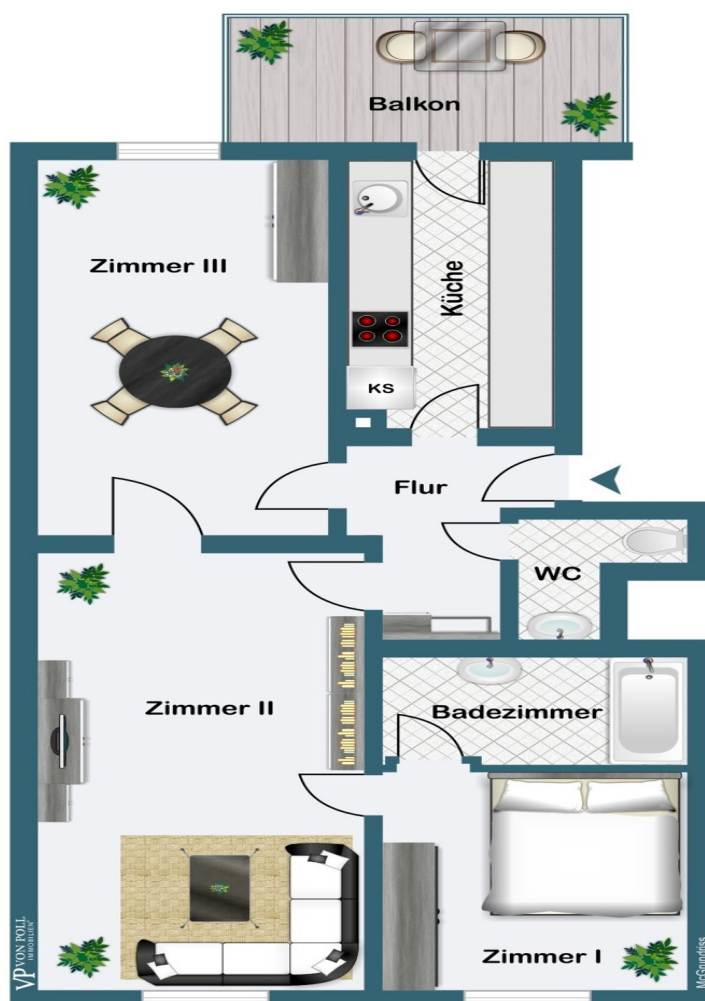
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Une première impression

Diese gepflegte Altbauwohnung aus dem Jahr 1905 liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich und bietet eine großzügige Wohnfläche von circa 71 m<sup>2</sup>. Sie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihrem Altbaucharme. Die Wohnung wurde 1996 umfassend kernsaniert, wobei Elektrik und Steigleitungen erneuert wurden. Im Jahr 2009 wurde der in den grünen Innenhof ausgerichtete Balkon erneuert. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer sowie ein zusätzliches kleines Zimmer, das sich ideal als Arbeitsbereich, Ankleidezimmer oder für andere Zwecke eignet. Der Balkon mit Innenhofausrichtung lädt zum Verweilen an der frischen Luft ein. Die Heizungsart der Wohnung ist eine Etagenheizung, die effiziente Wärmeverteilung garantiert. Alle Räume sind funktionell und ansprechend gestaltet, was den Alltag erleichtert und zusätzlichen Komfort bietet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches sich harmonisch in das historische Stadtbild einfügt. Die zentrale Lage ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Arztpraxen sind in kurzer Zeit erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Diese Altbauwohnung vereint historische Elemente und modernen Wohnkomfort. Mit einer gelungenen Raumaufteilung, Altbau-Charme und einer zentralen Lage bietet dieses Objekt eine attraktive Wohnmöglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Détails des commodités

- Parkettboden
- Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Gäste-WC
- Badezimmer mit indirektem Tageslicht
- Balkon mit Blick in den grünen Innenhof
- Kellerraum
- Garten im Innenhof zur Gemeinschaftsnutzung



**CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend**

## Tout sur l'emplacement

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 acht 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.

CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.50 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.

CODE DU BIEN: 24001235 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-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)