

Frankfurt am Main – Nordend

# Charmante Zwei-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon im Nordend

????????? ??????????: 24001178



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

???? ??????: 360.000 EUR • ??????????: ca. 51,39 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001178	????? ???????	360.000 EUR
????????????	ca. 51,39 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	????????	???????
????????	2	????????????	???????
?????????????? ???	1	????????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
????????????		??????	
????? ?????????????	1908	??????	WC ??????????????, ??????????

???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	166.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	09.08.2031	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???			
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????





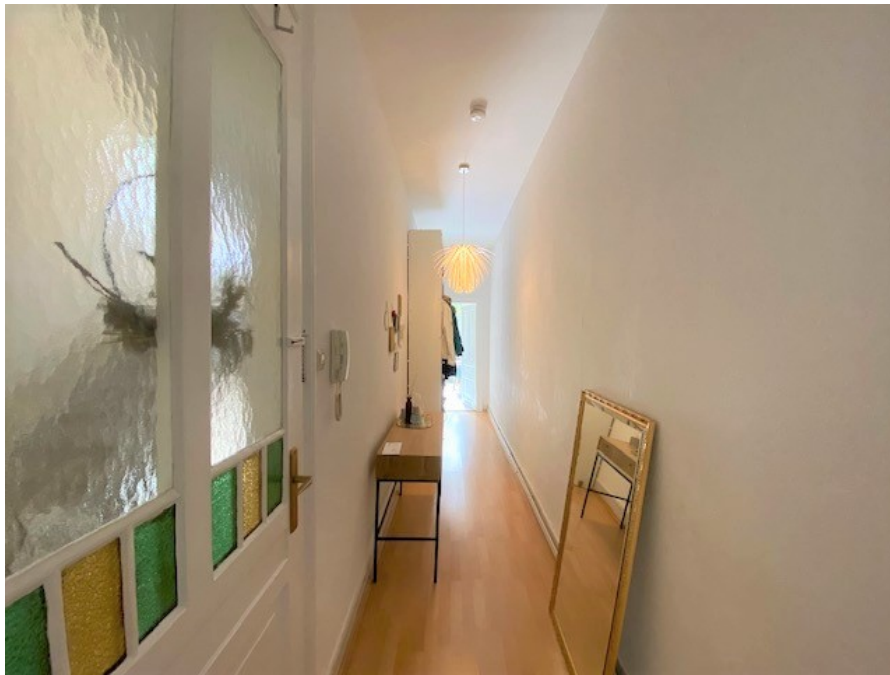
???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

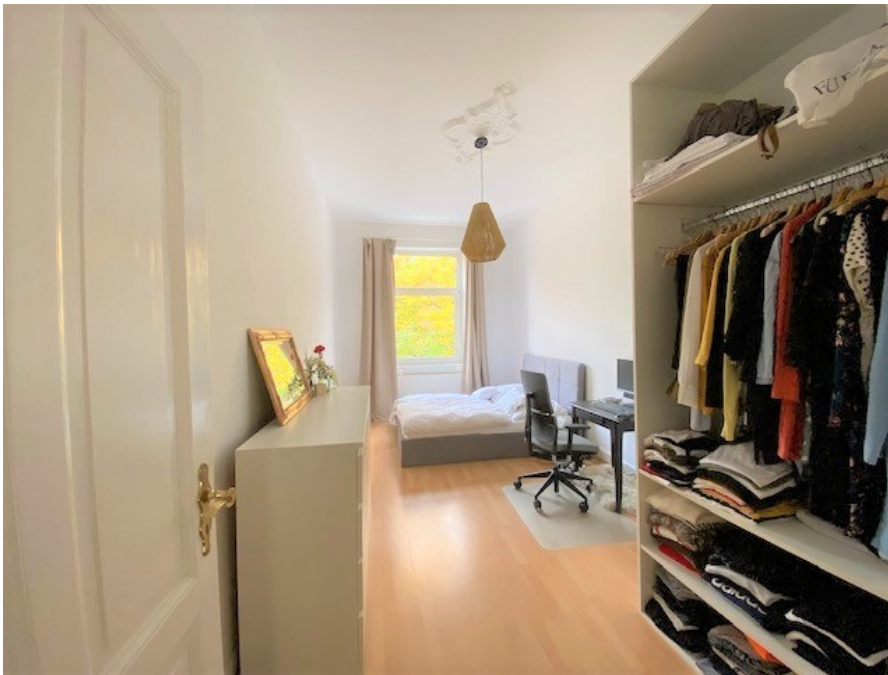
?? ?????????





???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????





???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????





???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????

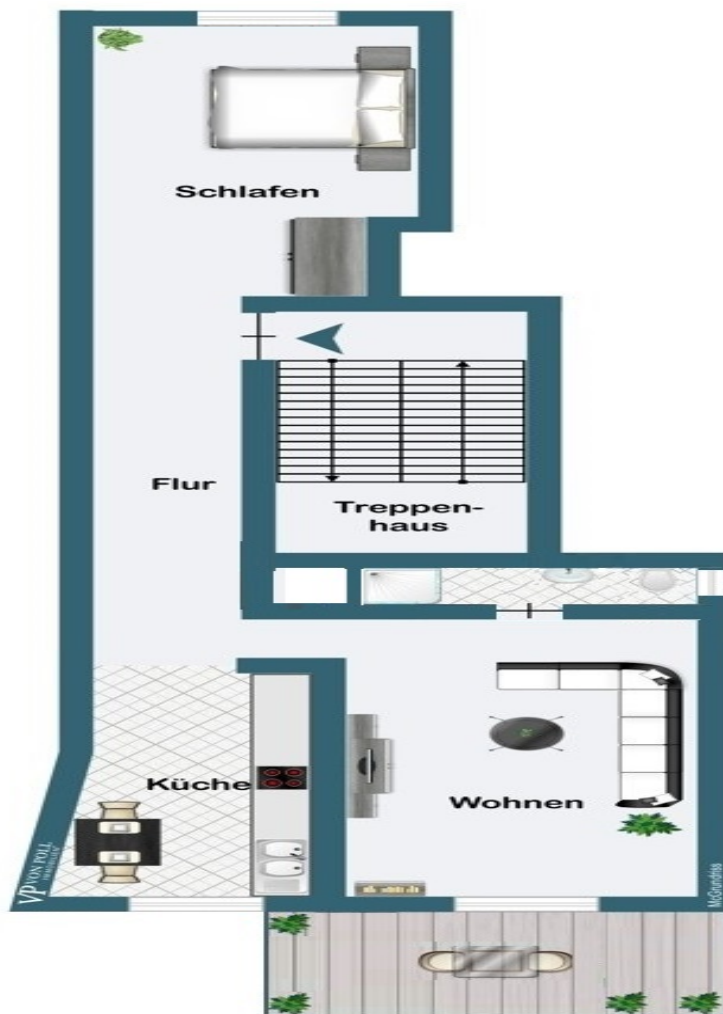


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

??? ?????? ???????????

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.



???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ???????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

????? ???????????????

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.

???????? ??????????: 24001178 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 ?????????????? - Westend

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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