Frankfurt am Main – Nordend

Bezugsbereite Büroeinheit – ideal für Praxis, Kanzlei oder innovative Start-ups

Objektnummer: 26001040



KAUFPREIS: 339.000 EUR • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick

Objektnummer	26001040
Zimmer	3
Baujahr	1973

Kaufpreis	339.000 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 75 m²
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Vermietbare Fläche	ca. 75 m²
Bürofläche	ca. 75 m²

Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	27.02.2029

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	149.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie

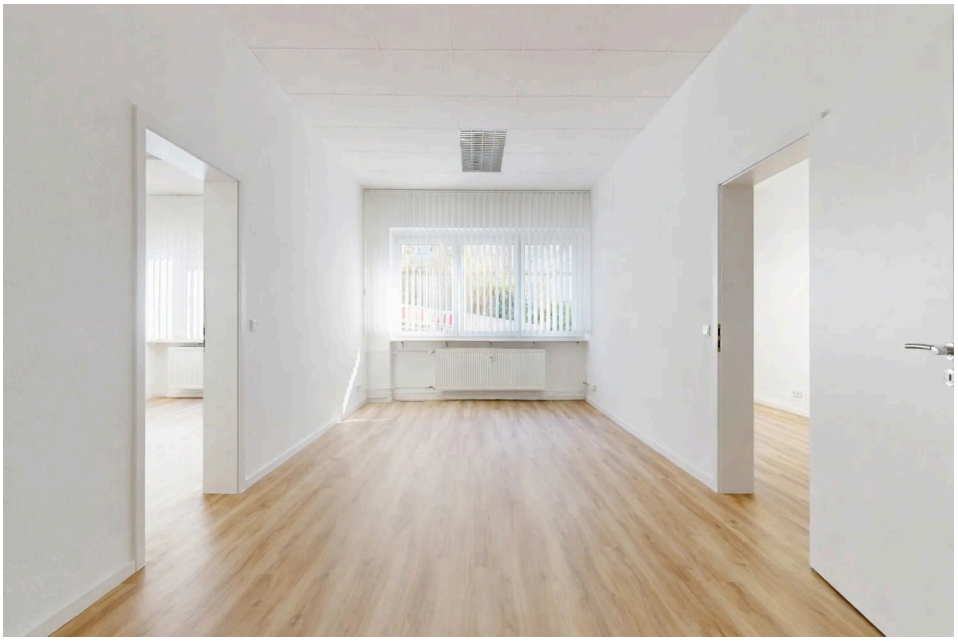




Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie

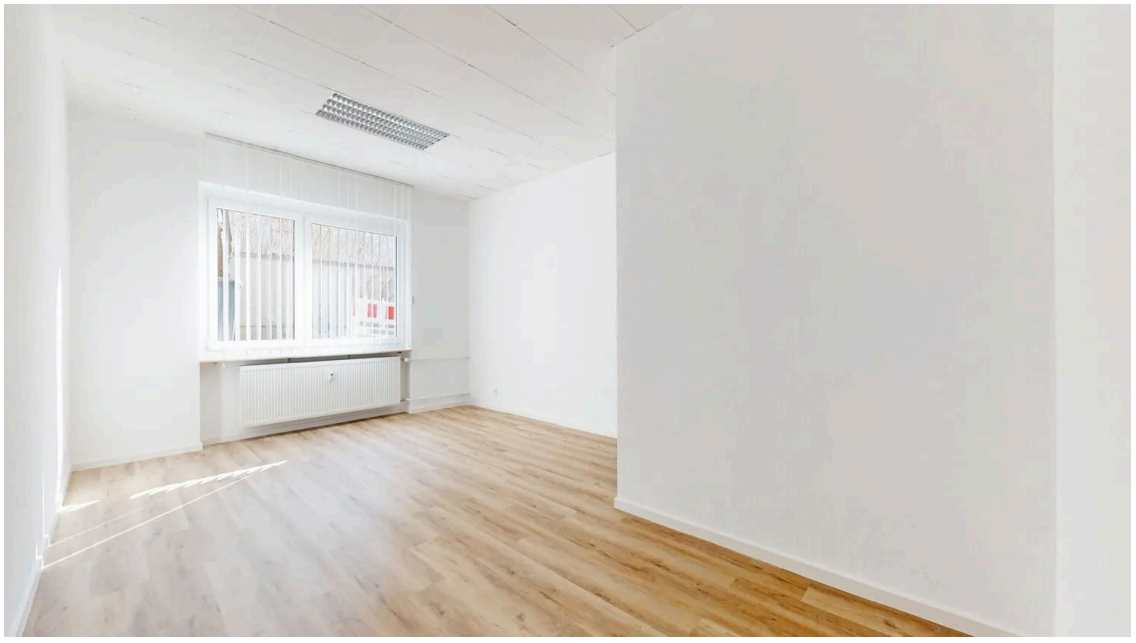




Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

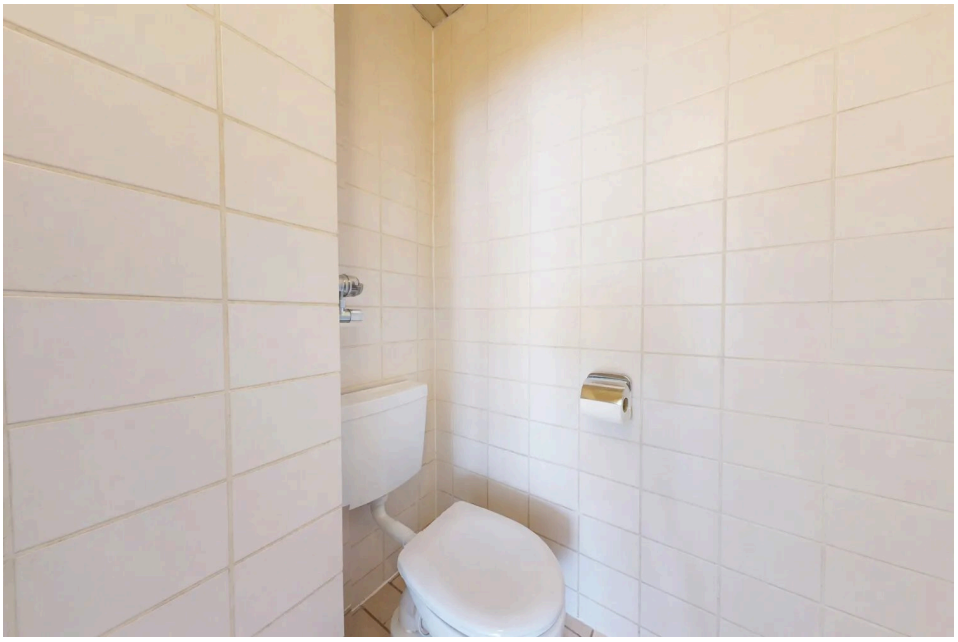
Die Immobilie

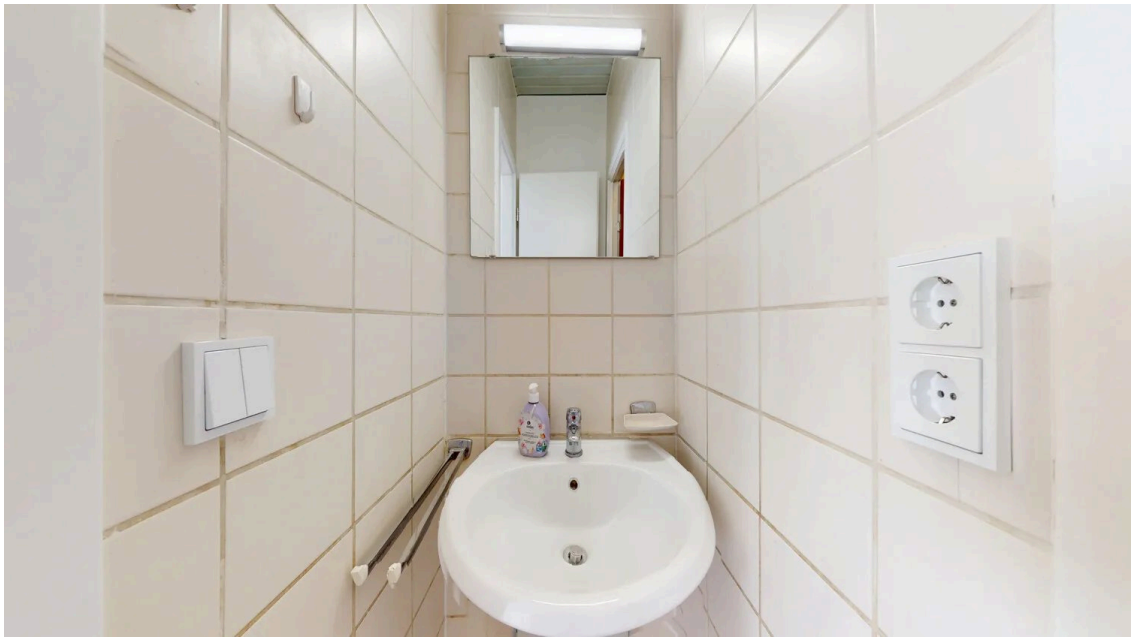




Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

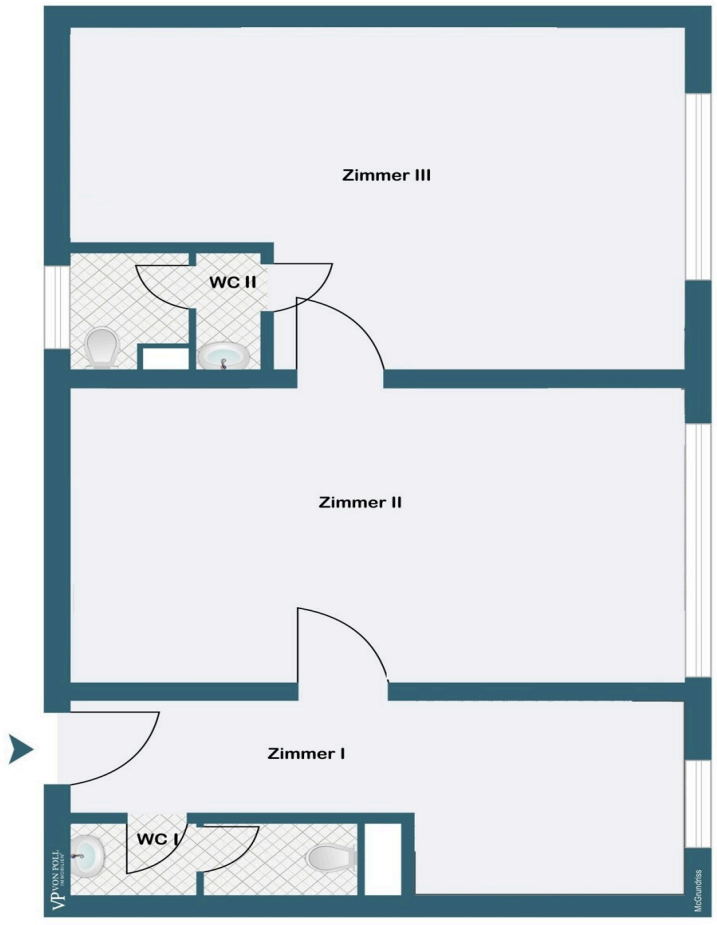
Die Immobilie





Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Ein erster Eindruck

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit befindet sich in einem im Jahr 1973 fertiggestellten Gebäude und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 75 m². Eine Nutzung als Büro, Praxis, Kanzlei oder für vergleichbare gewerbliche Zwecke ist – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Abstimmungen – grundsätzlich möglich.

Die im Erdgeschoss gelegene Einheit überzeugt durch ihren offenen und flexibel gestaltbaren Grundriss, der eine individuelle Anpassung an unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglicht. Die Raumstruktur bietet optimale Voraussetzungen für moderne und funktionale Arbeitsabläufe und lässt sich bedarfsgerecht gestalten.

Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG-Anteil) und verfügt über einen barrierefreien Zugang, der eine komfortable Erreichbarkeit für Kunden, Mandanten, Patienten sowie Mitarbeitende gewährleistet. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal stellt das innerhalb der Anlage befindliche, gemeinschaftlich nutzbare Schwimmbad dar.

Die Kombination aus solider Bauweise und kontinuierlicher Instandhaltung bildet die Grundlage für eine nachhaltige und werthaltige Substanz. Durch bereits durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Bodenbeläge sowie die Neugestaltung der Wandflächen, präsentiert sich die Einheit in einem gepflegten und ansprechenden Gesamtzustand.

Die zentrale Lage im Erdgeschoss unterstützt eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, was insbesondere für dienstleistungsorientierte Nutzungen von Vorteil sein kann. Dank der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten lassen sich funktionale Anforderungen und repräsentative Aspekte gleichermaßen berücksichtigen. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Um sich einen umfassenden Eindruck von den räumlichen Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Gewerbeeinheit zu verschaffen, empfiehlt sich eine persönliche Besichtigung.

Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Alles zum Standort

Quirlig und zugleich entspannt – so präsentiert sich der zweitgrößte Stadtteil Frankfurts mit seinen zahlreichen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit. Das Nordend ist besonders bei Singles, Paaren aber auch bei Familien beliebt. Ein breites Angebot an Schulen, Kitas und Spielplätzen unterstreicht die Wohnqualität. Zudem hat die Frankfurt School of Finance & Management hier ihren Sitz und verleiht dem Viertel internationales Flair. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Deutsche Nationalbibliothek, ein bedeutender Ort des Wissens und der Kultur.

Grüne Rückzugsorte wie der bezaubernde Bethmannpark, der idyllische Holzhausenpark mit seinem charmanten Wasserschlösschen und der weitläufige Günthersburgpark sind beliebte Treffpunkte für Kultur, Sport und Erholung. Der Oeder Weg, die Eckenheimer Landstraße und die Berger Straße bieten eine abwechslungsreiche Mischung aus kleinen Läden, Supermärkten, Cafés, Restaurants und Bars. Jeden Freitag lädt der Friedberger Markt mit seinen Ständen zum geselligen Start ins Wochenende ein.

Das Nordend ist zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer Landstraße und Friedberger Landstraße gelegen und in alle Richtungen hervorragend angebunden – ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad oder dem Auto. Mit der höchsten U-Bahn-Dichte Frankfurts sorgen gleich drei U-Bahn Linien (U1/U2/U3/U8, U4, U5) für schnelle Verbindungen. (individuell anpassen an die Immobilien) Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26001040 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: commercial.frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com