Frankfurt am Main – Nordend

Nähe Merianplatz - Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Lift

Objektnummer: 26001076



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001076 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

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

Objektnummer: 26001076 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick

Objektnummer	26001076
Wohnfläche	ca. 80 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2009

Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001076 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.07.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26001076 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001076 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie

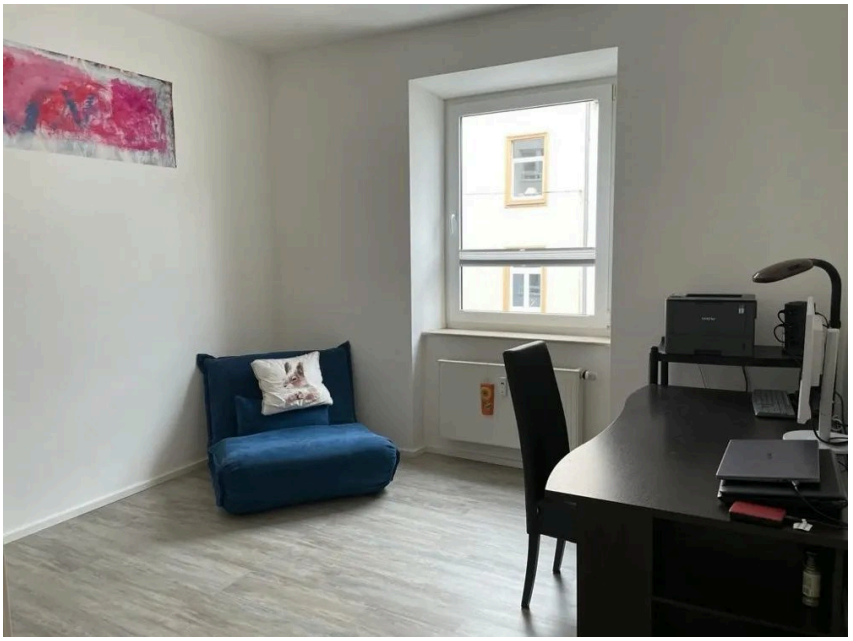




Objektnummer: 26001076 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001076 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

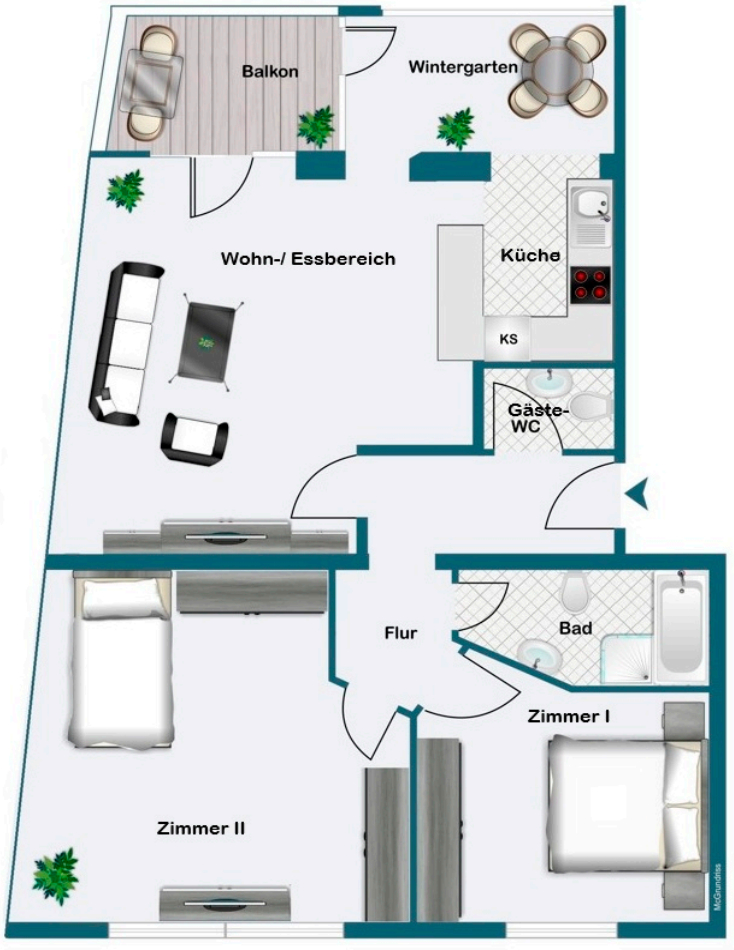
Die Immobilie





Objektnummer: 26001076 - 60316 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: 26001076 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist sowohl über das Treppenhaus als auch komfortabel per Aufzug erreichbar. Die rund 80 m² große Wohnung ist aktuell für monatlich 1.400 € kalt vermietet und bietet somit eine besonders attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger.

Der einladende Wohnbereich ist direkt vom Eingangsflur aus zugänglich und eröffnet den Zugang zu einem überdachten Balkon mit Blick ins Grüne. Angrenzend befinden sich die offene Einbauküche sowie der Essbereich, der durch seinen wintergartenähnlichen Charakter besticht. Bodentiefe Fenster sorgen hier für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die hochwertige Nolte-Einbauküche ist unter anderem mit einem Ceran-Kochfeld, einer Dunstabzugshaube, einem Backofen, einer Mikrowelle, einer Spülmaschine sowie einer Kühl-/Gefrierkombination ausgestattet. Sämtliche Elektrogeräte stammen von Siemens.

Nach dem Erwerb der Wohnung im Jahr 2018 investierten die Eigentümer rund 50.000 € in eine umfassende Modernisierung. In diesem Zuge wurden insbesondere Wände, Böden, die Einbauküche sowie das Badezimmer erneuert.

Die Wohnung verfügt neben zwei Schlafzimmern über ein Gäste-WC sowie ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC.

Das Gebäude wurde im Jahr 2008 kernsaniert (ursprüngliches Baujahr etwa 1960) und wird heute über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Ein Pkw-Stellplatz kann im nahegelegenen Parkhaus zu vergünstigten Bewohnerkonditionen angemietet werden.

Objektnummer: 26001076 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

Ausstattung und Details

- Hellgefliestes Gäste-WC
- Badezimmer (Istinto Kreativputz) mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Handtuchheizkörper im Bad
- Bodenbelag (Vinyldesign Fliesen)
- Zweifachverglaste, bodentiefe Fenster
- Einbauküche von Nolte mit Elektrogeräten von Siemens
- Balkon mit Blick in die Hinterhöfe
- Gas-Zentralheizung
- Abstellraum, Fahrrad- und Waschmaschinenraum im Untergeschoss

Objektnummer: 26001076 - 60316 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 zwei U-Bahn Linien (U4 und U5) für schnelle Verbindungen. Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

Objektnummer: 26001076 - 60316 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: 26001076 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com