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

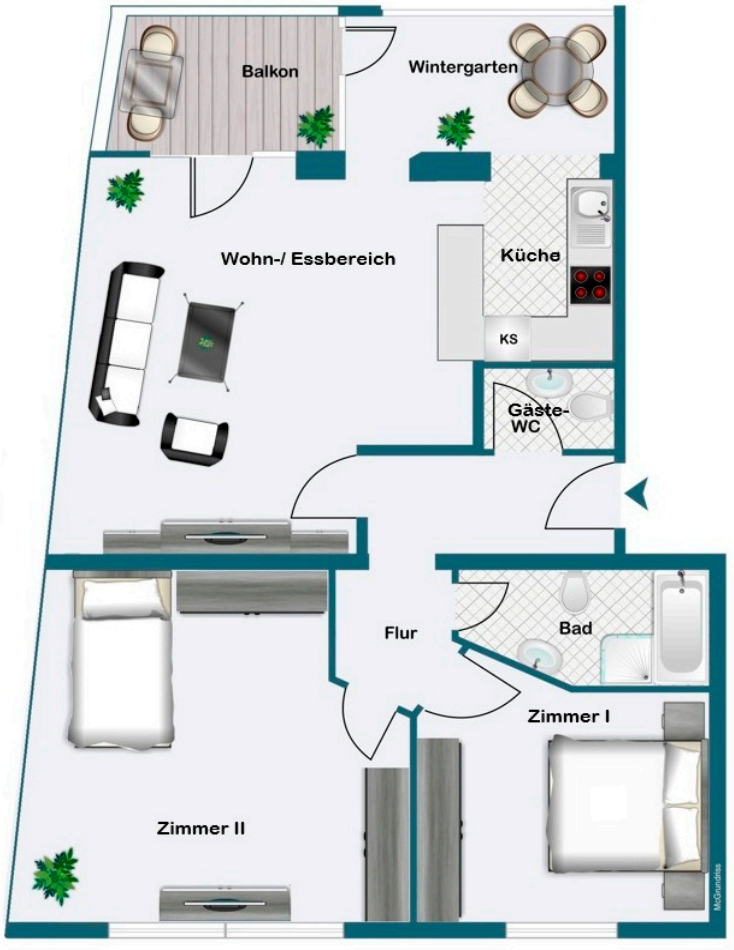
Objektnummer: 26001076 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

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

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 gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung verbindet eine ruhige Wohnlage mit den Vorzügen des urbanen Lebens. In unmittelbarer Nähe zur beliebten Berger Straße und zum Frankfurter Zoo gelegen, bietet sie eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort, vielfältiger Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Im Mittelpunkt steht der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Besonders reizvoll ist der wintergartenähnlich gestaltete Essplatz mit bodentiefen Fenstern, die für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den überdachten Balkon mit Blick ins Grüne – ein schöner Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die hochwertige Einbauküche von Nolte fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und ist vollständig mit Elektrogeräten von Siemens ausgestattet. Dazu gehören ein Cerankochfeld mit Dunstabzugshaube, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler sowie eine Kühl-/Gefrierkombination.

Die Wohnung wurde 2018 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Wand- und Bodenbeläge, die Küche sowie das Badezimmer erneuert. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

Das ursprünglich um 1960 errichtete Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2008 kernsaniert und verfügt über eine Gas-Zentralheizung.

Ein besonderer Vorzug dieser Immobilie ist ihre Lage: Die Berger Straße mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, kleinen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten ist schnell erreichbar. Auch der Frankfurter Zoo befindet sich in der Nähe. Trotz dieses lebendigen Umfelds genießt man hier eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Die sehr gute U-Bahn-Anbindung ermöglicht zudem kurze Wege in die Frankfurter Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen.

Ein Pkw-Stellplatz kann im nahegelegenen Parkhaus zu vergünstigten Konditionen für Anwohner angemietet werden.

Eine attraktive Stadtwohnung für alle, die die Lebendigkeit Frankfurts schätzen und zugleich ruhig wohnen möchten.

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