Frankfurt am Main – Nordend

Exklusive Drei-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage

Objektnummer: 26001204



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71.96 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001204 - 60318 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: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick

Objektnummer	26001204
Wohnfläche	ca. 71.96 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1928

Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

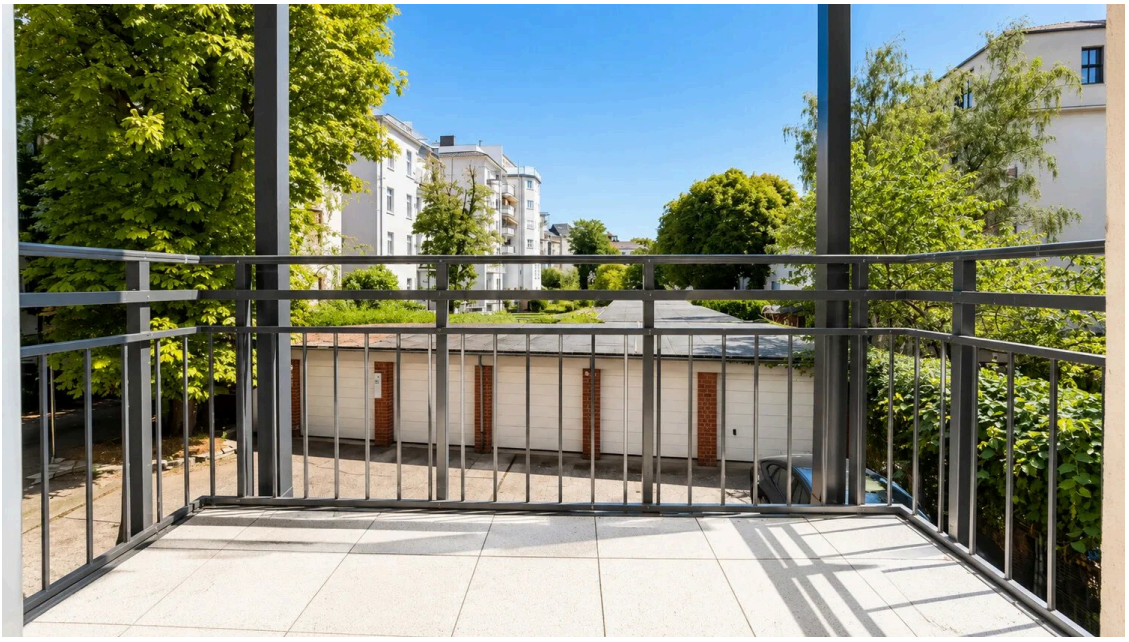
Die Immobilie





Objektnummer: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

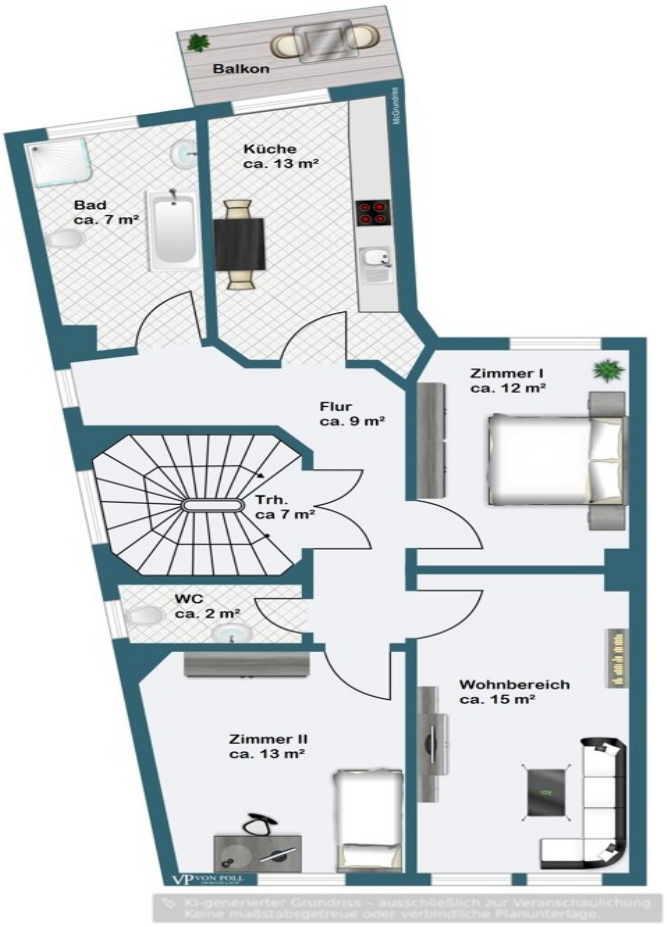
Die Immobilie





Objektnummer: 26001204 - 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: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Ein erster Eindruck

Altbaucharme aus dem Jahr 1928, hohe Decken und der feine Auftritt einer Beletage prägen diese Etagenwohnung vom ersten Schritt an. Auf circa 71,96 m² entfaltet sich ein Wohngefühl, das großzügiger wirkt, als Zahlen es ausdrücken können: Helle Räume, Kassettentüren und Parkettboden geben den drei Zimmern eine ruhige, elegante Linie. Das Fischgrät-Parkett setzt dabei jenen klassischen Akzent, der historischen Wohnungen ihre besondere Selbstverständlichkeit verleiht, ohne laut zu werden.

Der Wohnbereich öffnet sich zur Wohnküche und schafft einen Mittelpunkt, der nicht nur funktional gedacht ist, sondern lebendig wirkt. Hier bleibt Platz für Gespräche beim Kochen, für einen großen Tisch, für Alltag mit Stil. Teilweise gesetzte Downlights ergänzen die Altbauelemente mit einer zeitgemäßen Lichtführung und lassen die Räume am Abend angenehm klar erscheinen. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bringt eine wohltuende Verbindung ins Freie, ein geschützter Platz für den ersten Kaffee, eine Pause am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend.

Zwei weitere Zimmer stehen als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder ruhige Rückzugsräume zur Verfügung und setzen die gepflegte Anmutung der Wohnung fort. Die Proportionen sind ausgewogen, die Deckenhöhe schenkt Luft, und die Türen mit Kassettenprofilen fügen sich wie selbstverständlich in das Gesamtbild ein. Nichts wirkt überladen, nichts zufällig. Die Wohnung besitzt jene zurückhaltende Eleganz, die gute Altbauten auszeichnet: solide, stimmig, mit Details, die auch nach Jahren nicht an Reiz verlieren.

Das Tageslichtbad bringt natürliche Helligkeit in die Morgenroutine, während das separate Gäste-WC den Alltag angenehm entlastet. Eine Etagenheizung versorgt die Wohnung unabhängig und direkt. In der gehobenen Ausstattung verbindet sich der Charakter der Bauzeit mit einem zeitgemäßen Anspruch an Komfort, ohne den Charme des Hauses zu überdecken. So entsteht ein Zuhause mit Haltung: klassisch im Ausdruck, hell im Eindruck und zugleich angenehm nah am Leben.

Hier überzeugt nicht ein einzelner Effekt, sondern das Zusammenspiel aus Höhe, Licht, Parkett, Türen und der Lage in der Beletage. Die Wohnung wirkt gepflegt, gewachsen und präsent, mit einer Atmosphäre, die sofort bleibt. Wer durch die Räume geht, spürt die Ruhe eines Altbaus, der seine Geschichte kennt und den heutigen Alltag mit gelassener Eleganz empfängt. Ein praktischer Kellerraum komplettiert dieses Angebot.

Objektnummer: 26001204 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Ausstattung und Details

- Hohe Decken
- Teilweise Downlights
- Kassettentüren
- Parkettboden
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Wohnküche
- Balkon
- Keller

Objektnummer: 26001204 - 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.

Die Station Musterschule liegt wenige Gehminuten entfernt und wird von der U5 bedient. Diese fährt direkt über Konstablerwache, Dom/Römer und Willy-Brandt-Platz bis zum Hauptbahnhof.

Objektnummer: 26001204 - 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: 26001204 - 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: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com