Frankfurt am Main – Nordend

Exklusive Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in begehrter Lage

Objektnummer: 26001208



KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214.67 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26001208 - 60385 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: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick

Objektnummer	26001208
Wohnfläche	ca. 214.67 m²
Etage	4
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.890.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	66.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.03.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





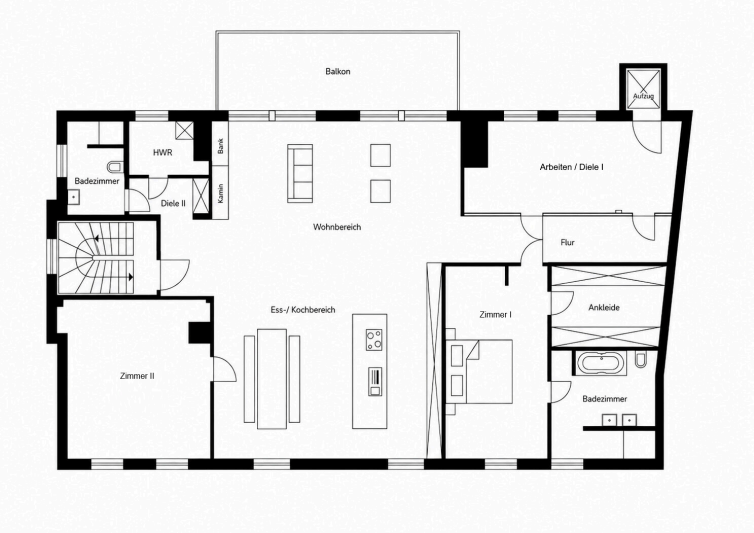
Objektnummer: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie



Objektnummer: 26001208 - 60385 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: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Wohnung vereint traditionelle Architektur der Jahrhundertwende mit modernen Ausstattungsmerkmalen und hohen Ansprüchen an die Wohnqualität im oberen Neubaubereich. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1910 errichtet und 2011 aufgestockt wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 214 m² bietet diese Immobilie viel Raum für individuelles Wohnen.

Bequem mit dem Aufzug bis in die Wohnung erreichen Sie den 4. Stock.
Die Wohnung erstreckt sich über eine Etage und verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, darunter aktuell zwei komfortable Schlafzimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl offene als auch private Bereiche und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.
Besonders hervorzuheben ist außerdem die flexible Gestaltungsmöglichkeit: Der derzeit als großzügiges Büro und Eingangsbereich genutzte Bereich ließe sich bei Bedarf unterteilen, sodass die Wohnung auch als großflächige 4,5-Zimmer-Wohnung mit drei Schlafzimmern genutzt werden kann.

Charakteristisch für die Immobilie ist eine Deckenhöhe von etwa drei Metern, die das Raumgefühl noch großzügiger macht. Im Mittelpunkt steht die moderne, offen gestaltete Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten, die sich ideal in das Gesamtbild der Wohnung einfügt. Ein ansprechender Gaskamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre in den Wohnbereichen, während die hochwertige Ausstattung mit Parkett- und Fliesenböden durch Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit überzeugt.

Die beiden Tageslicht-Badezimmer lassen keine Wünsche offen: Neben einer Badewanne stehen zwei Regenduschen zur Verfügung, die höchsten Komfort bieten. Für Ordnung und zusätzlichen Stauraum sorgen eine separate Ankleide sowie hochwertige Einbauschränke und Regalsysteme.

Praktisch und komfortabel zugleich ist der Hauswirtschaftsraum, der über einen eigenen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung verfügt. Das Heizsystem besteht aus einer modernen Gasetagenheizung (Baujahr 2011), unterstützt von Solarthermie, wodurch effizientes und nachhaltiges Heizen ermöglicht wird. In puncto Fenster setzt die Wohnung auf dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden und zusätzlichen Fliegengittern für optimalen Wohnkomfort und Lichtregulierung.

Ein hochwertiges Beleuchtungssystem unterstreicht die gehobene Ausstattungsqualität, während ein großflächiger Balkon zusätzlichen Freiraum eröffnet und genügend Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum für zusätzliche Staufläche sowie eine Einzelgarage, die sicheres und bequemes Parken gewährleistet.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich hervorragend für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf eine Kombination aus traditionellem Charme und moderner Ausstattung legen. Die Verbindung aus großzügiger Wohnfläche, durchdachten Details und hochwertiger Ausstattung schafft ein Wohnumfeld, das Komfort und Funktionalität in den Mittelpunkt stellt.

Objektnummer: 26001208 - 60385 Frankfurt am Main – Nordend

Ausstattung und Details

- Flexible Grundrissgestaltung
- Moderne, offene Einbauküche mit Markengeräten
- Hochwertige Einbauschränke und Regalsysteme
- Gaskamin
- Parkett- und Fliesenböden
- Deckenhöhe circa drei Meter
- Beleuchtungssystem
- Ankleide
- Zwei Tageslicht-Badezimmer mit einer Badewanne und zwei Regenduschen
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden und Fliegengittern
- Großflächiger Balkon
- Solarthermie
- Gasetagenheizung
- Kellerraum
- Einzelgarage

Objektnummer: 26001208 - 60385 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: 26001208 - 60385 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: 26001208 - 60385 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