Frankfurt am Main – Nordend

Stilvolle Altbaumaisonette mit Dachterrasse

Objektnummer: 26001238



KAUFPREIS: 1.445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26001238 - 60389 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: 26001238 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick

Objektnummer	26001238
Wohnfläche	ca. 170 m²
Etage	4
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1930

Kaufpreis	1.445.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001238 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	76.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.01.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26001238 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001238 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

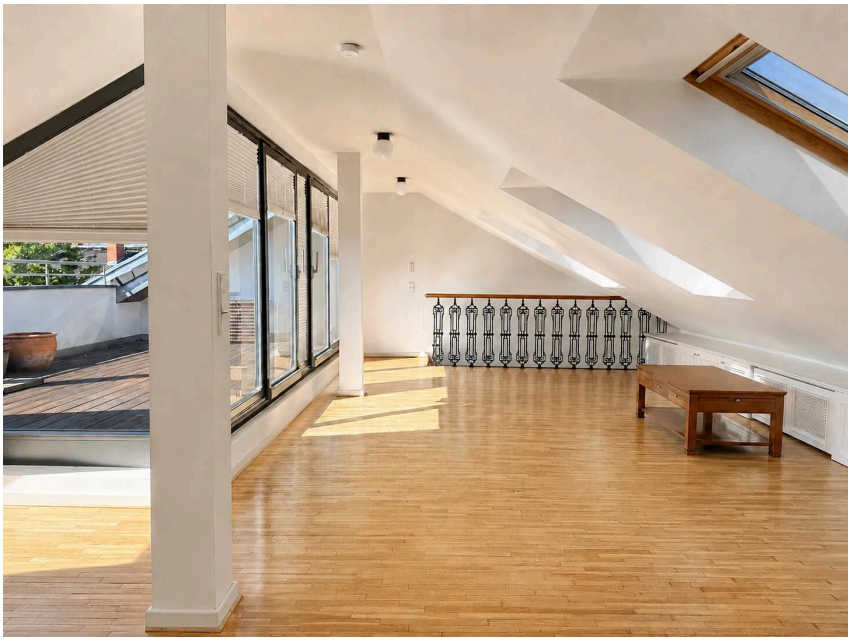
Die Immobilie





Objektnummer: 26001238 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001238 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001238 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie



Objektnummer: 26001238 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26001238 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung erstreckt sich über das Dachgeschoss und den darüberliegenden ausgebauten Spitzboden eines gepflegten Stilaltbaus im Frankfurter Nordend. Auf rund 170 m² Wohnfläche verbindet sie großzügige Räume, hochwertige Ausstattungsdetails und zwei charaktervolle Wohnebenen zu einem individuellen Zuhause.

Das Dachgeschoss überzeugt durch seine klare Raumaufteilung und den erhaltenen Altbaucharakter. Eichenparkett im Fischgrätverband, ca. 2,70 m hohe Decken, schwere Kassettentüren mit Kassettenzargen sowie hohe Echtholz-Sockelleisten prägen das Wohngefühl. Zahlreiche maßgefertigte Schreinereinbauten ergänzen die Ausstattung und schaffen zusätzlichen Stauraum.

Die großzügige Küche ist mit hellen Fronten, einer Marmorarbeitsplatte und Geräten in nostalgischer Kupferoptik ausgestattet. Von hier führt eine offene Holztreppe mit individuell gefertigtem Metallgeländer in den Spitzboden.

Der ausgebaute Spitzboden bildet einen offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafbereich mit besonderer Raumwirkung. Ein maßgefertigter begehbarer Kleiderschrank sowie weitere Stauraumlösungen ergänzen diese Ebene. Große Fenster- und Glaselemente öffnen den Raum zur nach Süden ausgerichteten Dachterrasse.

Die ca. 19 m² große, uneinsehbare Dachterrasse mit Bangkirai-Holzbelag und Blick auf die Frankfurter Skyline zählt zu den besonderen Qualitäten der Wohnung und schafft einen privaten Außenbereich über den Dächern des Nordends.

Auf beiden Ebenen steht jeweils ein Tageslichtbad zur Verfügung. Das großzügige Bad im Dachgeschoss verfügt über Badewanne und Dusche, Fußbodenheizung sowie einen separaten Bereich für Waschmaschine und Trockner. Im Spitzboden befindet sich ein weiteres Bad mit Badewanne und zusätzlichen Stauraummöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großer Kellerraum. Der großzügige, eingewachsene Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz bietet eine zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeit im Grünen.

Die Verbindung aus rund 170 m² Wohnfläche, Altbaucharakter, offenem Spitzboden, Südterrasse und Skyline-Blick macht diese Maisonette zu einem besonderen Angebot für Käufer, die großzügiges und individuelles Wohnen im Nordend suchen.

Objektnummer: 26001238 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Ausstattung und Details

- Stilaltbau mit nur fünf Wohneinheiten
- Umfassende Modernisierung im Jahr 2010
- Elektrischer Türöffner mit Video-Sprechanlage
- Eichenparkett im Fischgrätverband im Dachgeschoss, ausgenommen Badezimmer
- Hochwertige Stilaltbauelemente mit schweren Kassettentüren und Kassettenzargen
- Circa 20 cm hohe Echtholz-Sockelleisten
- Circa 2,70 Meter hohe Decken
- Hochwertige Einbauküche mit Marmorarbeitsplatte und Geräten in Kupferoptik
- Maßgefertigte Schreinereinbauten und Stauraumlösungen
- Innentreppe aus Eiche-Vollholz mit individuell gefertigtem Metallgeländer
- Modernes Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Fußbodenheizung
- Separates Tageslichtbad mit Badewanne im Spitzboden
- Maßgefertigter begehbarer Kleiderschrank im Spitzboden
- Circa 19 m² große, uneinsehbare Dachterrasse in Südausrichtung
- Bangkirai-Holzbelag auf der Dachterrasse
- Blick auf die Frankfurter Skyline
- Zweifach verglaste Fenster, teilweise bodentief
- Großer Kellerraum
- Großzügiger, eingewachsener Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz

Objektnummer: 26001238 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen des Frankfurter Nordends. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Altbauten, gewachsenen Wohnstraßen und einer lebendigen, zugleich angenehm urbanen Atmosphäre.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Berger Straße und zur Friedberger Landstraße. Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleinere Geschäfte, Supermärkte und Dienstleister befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine sehr gute Nahversorgung. Auch der beliebte Friedberger Markt ist schnell erreichbar und gehört zu den festen Treffpunkten des Viertels.

Für Erholung im Grünen bietet sich insbesondere der nahe Günthersburgpark an. Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätze befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung, wodurch die Lage auch für Familien besonders interessant ist.

Die nahegelegenen Haltestellen mit Straßenbahn- und Buslinien bieten eine komfortable Anbindung an die Innenstadt und weitere Stadtteile. Auch mit dem Auto bestehen über die Friedberger Landstraße und die umliegenden Hauptverkehrsachsen gute Verbindungen in die Frankfurter Innenstadt sowie zu den Autobahnen A 66 und A 661.

Die Lage verbindet damit auf angenehme Weise die Vorzüge eines gewachsenen Wohnviertels mit kurzen Wegen zu Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26001238 - 60389 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: 26001238 - 60389 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