Frankfurt am Main – Nordend

Stilvolle Drei-Zimmer-Wohnung - Flair trifft moderne Architektur

Objektnummer: 26001244



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001244 - 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: 26001244 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick

Objektnummer	26001244
Wohnfläche	ca. 81 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26001244 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	24.05.2031
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	56 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26001244 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

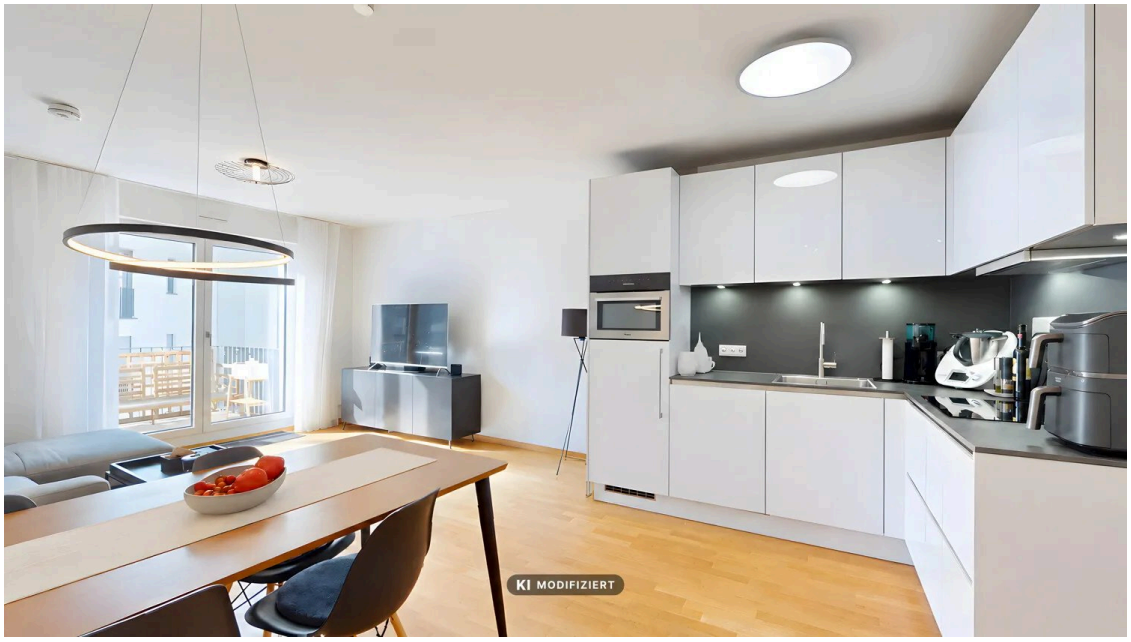
Die Immobilie

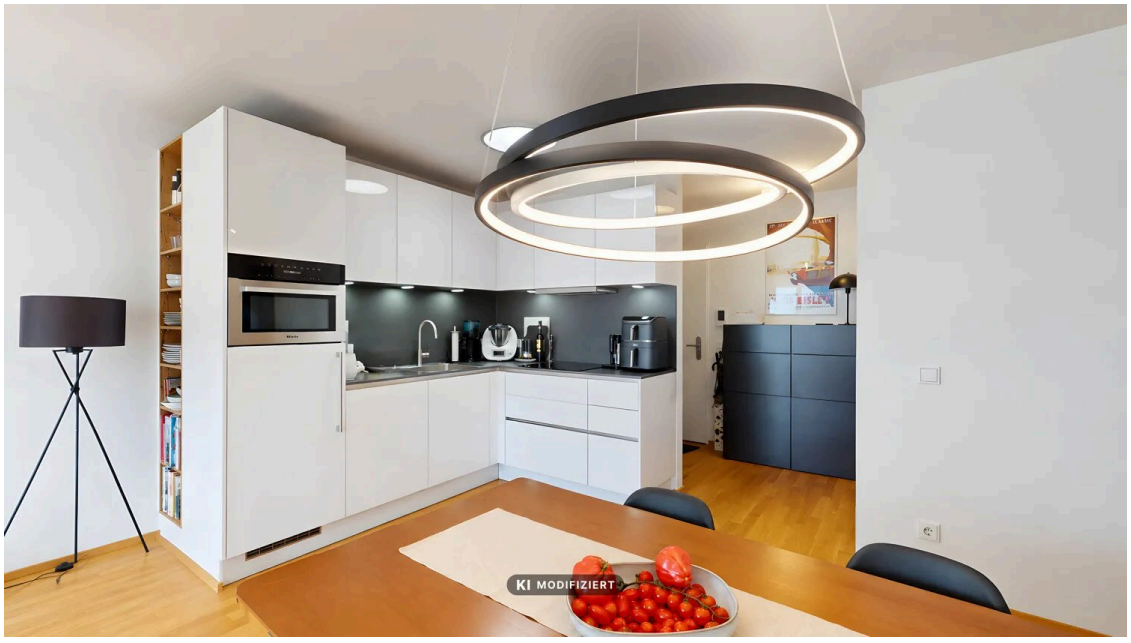




Objektnummer: 26001244 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie

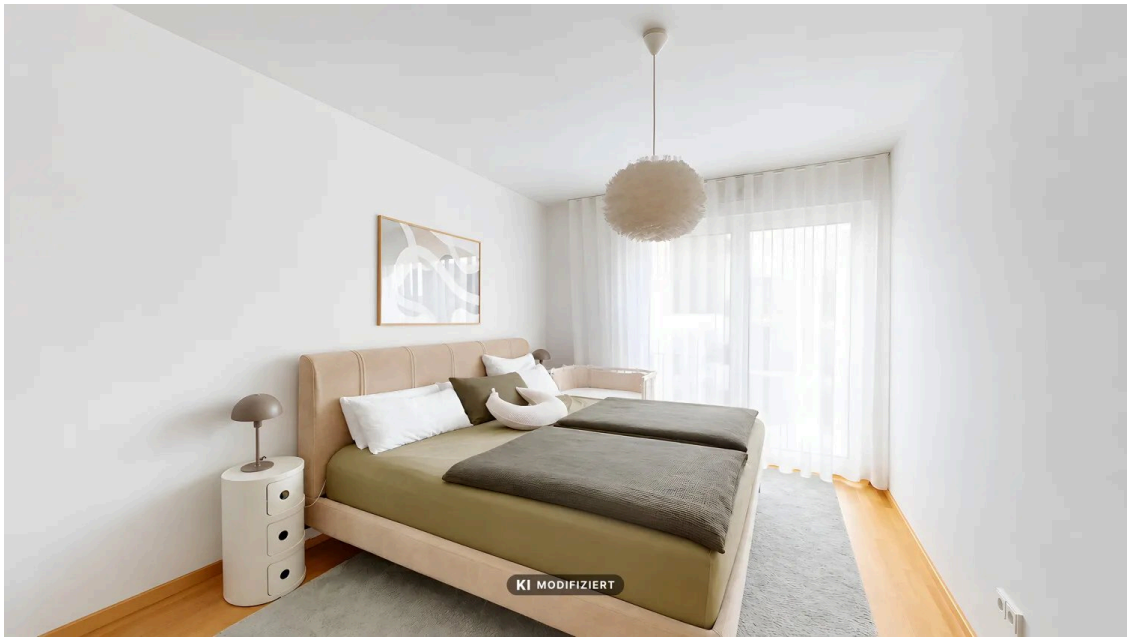




Objektnummer: 26001244 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

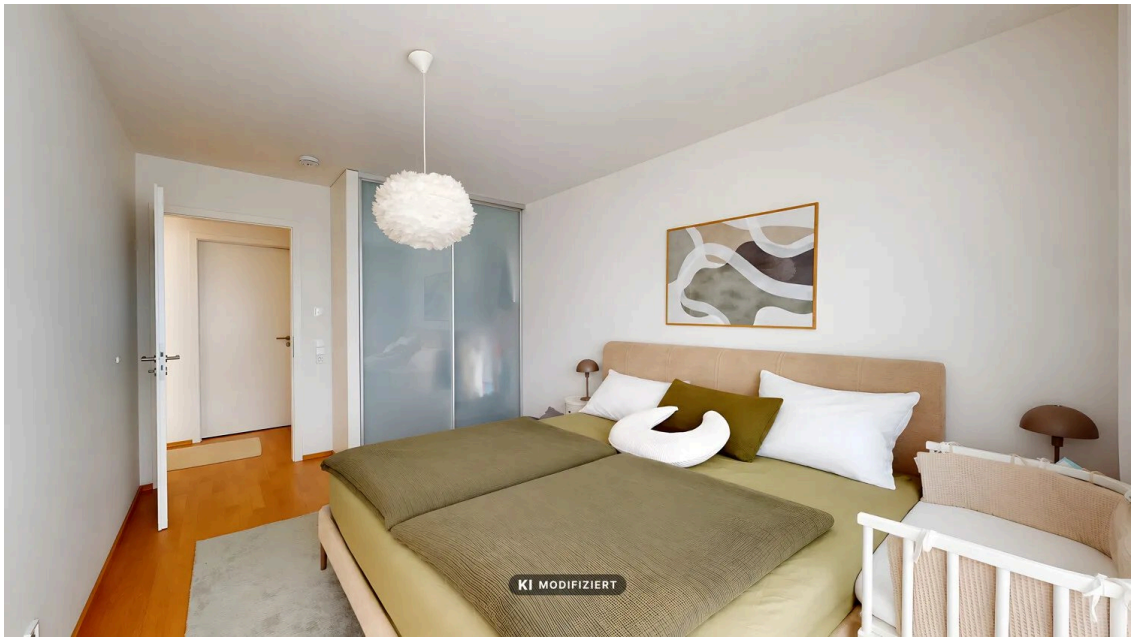
Die Immobilie

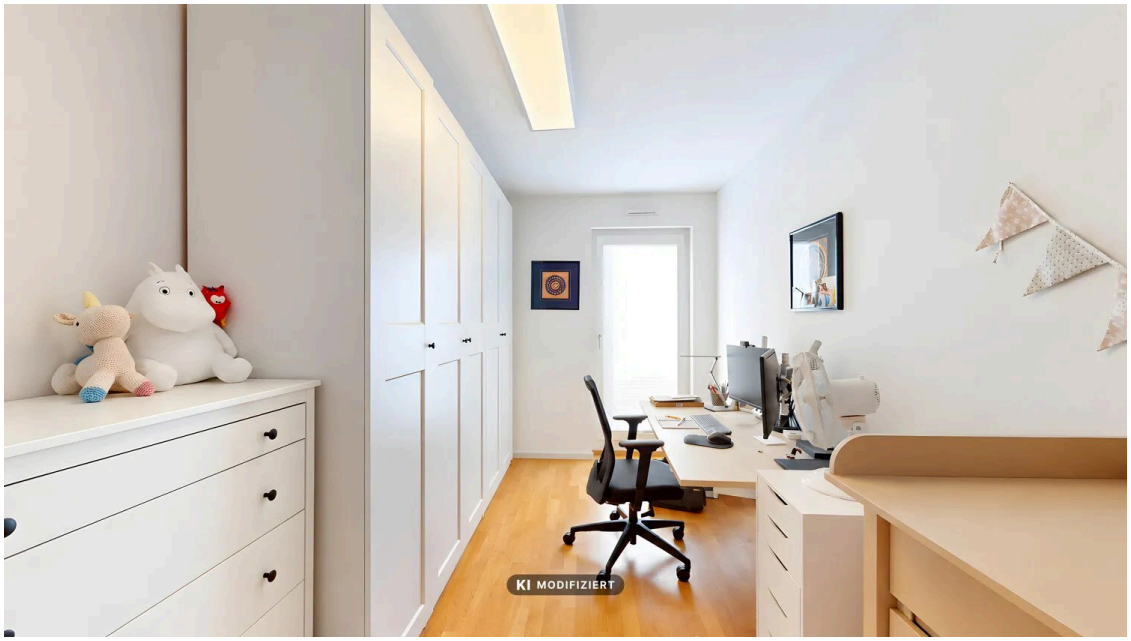




Objektnummer: 26001244 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001244 - 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: 26001244 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Ein erster Eindruck

Wo einst das St. Marienkrankenhaus stand, ist ein außergewöhnliches Wohnensemble entstanden. Moderne Architektur verbindet sich hier mit der Geschichte des traditionsreichen Standorts. Die charakteristische Fassade und die begrünten Innenhöfe verleihen dem Ensemble seinen besonderen Charme. Eine gelungene Symbiose aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die hier angebotene Drei-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem großzügigen und durchdachten Grundriss sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche und hochwertigem Parkettboden. Von hier aus eröffnet sich der direkte Zugang zum Südwest-Balkon, der den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert.

Ein besonderes Highlight ist der Balkonzugang von zwei Zimmern. Die Südwest-Ausrichtung sorgt für eine angenehme Belichtung und lädt insbesondere am Nachmittag und in den Abendstunden zum Verweilen im Freien ein.

Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen integrierten Ankleidebereich mit Schrankeinbauten und bietet damit eine elegante und praktische Stauraumlösung. Das dritte Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein zusätzliches, separates Gäste-WC vervollständigen das attraktive Raumangebot.

Hochwertige Ausstattungsdetails wie Fußbodenheizung und Parkettboden unterstreichen den modernen Wohnkomfort. Der KfW-55-Standard steht zudem für eine zeitgemäße und energieeffiziente Bauweise. Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort.

Eine hochwertige Wohnung in einem besonderen Ensemble – stilvoll, großzügig und mit einem attraktiven Südwest-Balkon im Frankfurter Nordend.

Objektnummer: 26001244 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

Ausstattung und Details

- Barrierefreie Erreichbarkeit mit Personenaufzügen
- Fußbodenheizung
- Eichenparkettboden
- Raumhöhen circa 2,50 Meter
- Gegensprechanlage mit Videomonitor und Touchdisplay
- Homeway-Multimediaverkabelungssystem (CAT7)
- Offene Küche mit Miele und Siemens Einbaugeräten
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Masterbereich mit Ankleide
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- Zusätzlicher Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Wallbox
- Fahrradstellplätze
- Energieeffiziente Gebäudekonzeption (KfW-55-Standard)

Objektnummer: 26001244 - 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 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-U5 und U8) für schnelle Verbindungen. Ergänzt werden sie durch die Straßenbahnlinien 12 und 18 entlang der Friedberger Landstraße.

Objektnummer: 26001244 - 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: 26001244 - 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