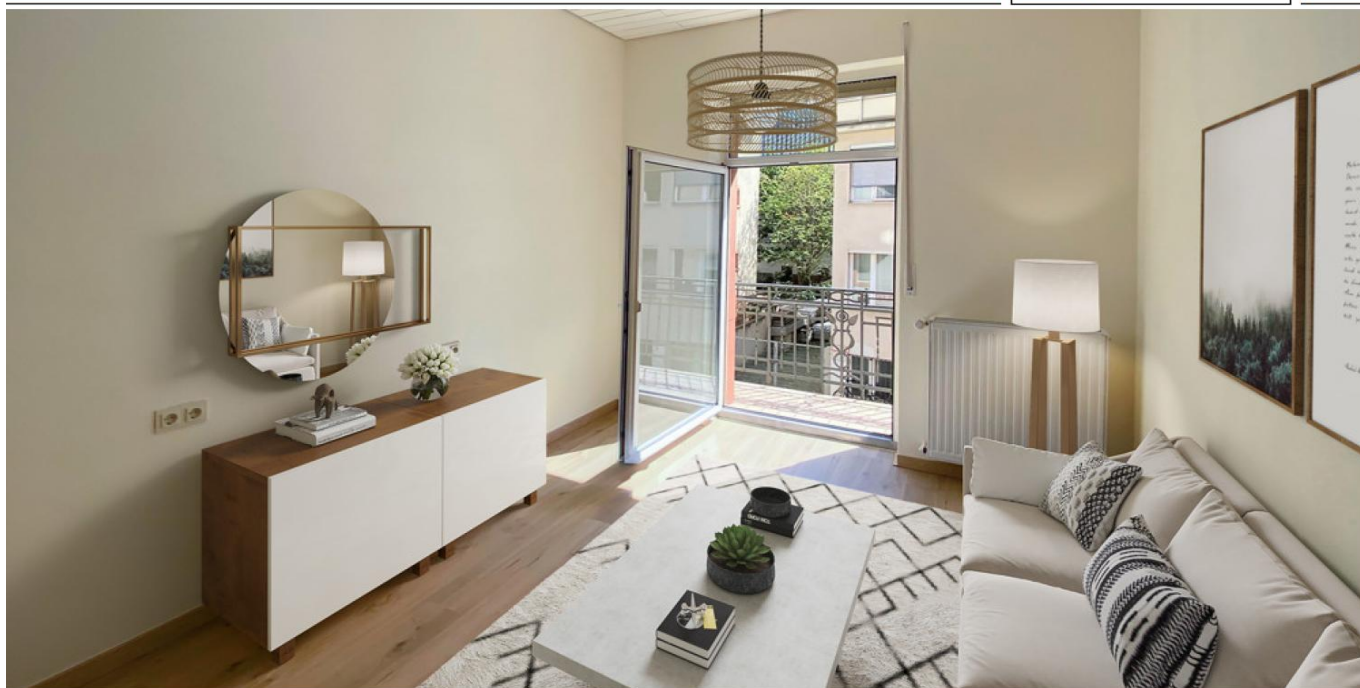


Frankfurt am Main – Nordend

# Gepflegte Drei-Zimmer-Altbauwohnung mit zwei Balkonen in begehrter Nordend-Lage

**CODICE OGGETTO: 23001203**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 515.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23001203
Superficie netta	ca. 75 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1904

Prezzo d'acquisto	515.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 19 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	91.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.02.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La proprietà

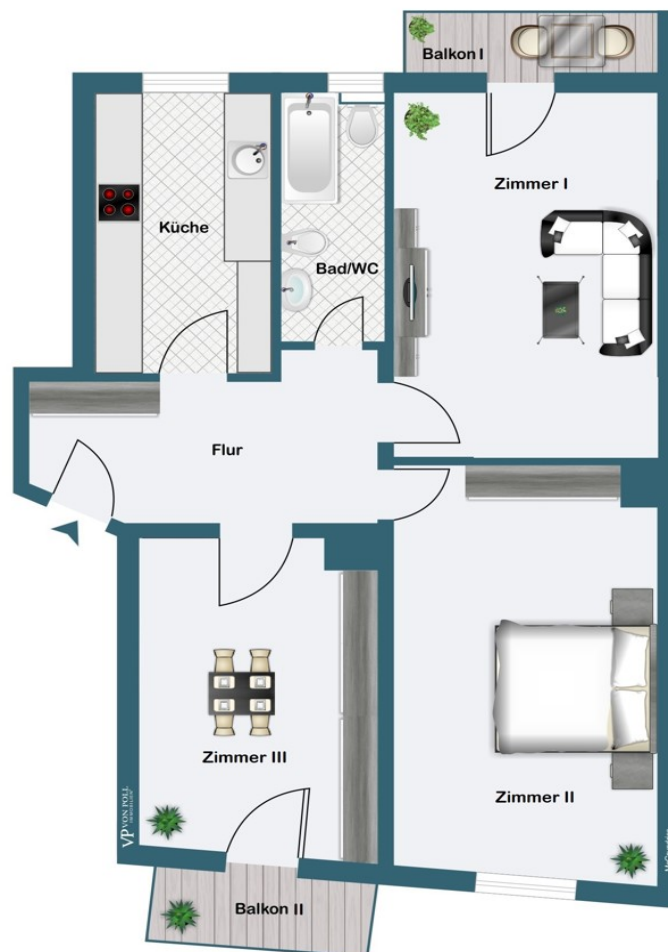


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend**

## Una prima impressione

Diese komfortable und ansprechende Drei-Zimmer-Altbauwohnung mit zwei Balkonen befindet sich in der Beletage eines gepflegten Stilaltbaus im Nordend. Die lichtdurchflutete Wohnung präsentiert sich hell und komfortabel. Sie verfügt über drei große, wohnliche Zimmer. Von dem Wohnzimmer hat mit Zugang auf den Balkon mit Blick in den Garten sowie in den schönen grünen Hinterhof. Das Ess/Arbeitszimmer, ebenso mit angrenzendem Balkon, bietet einen gemütlichen Sonnenplatz zum Verweilen, das großzügige Schlafzimmer mit Platz für einen großen Kleiderschrank, sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Die helle Küche bietet ausreichend Platz für einen schönen Esstisch. Die Wohnung ist frisch renoviert und verfügt über einen neuen Laminatboden in Holzdielenoptik. Ein großzügiger Kellerraum von circa 20 Quadratmetern steht dem zukünftigen Käufer zur Verfügung. Eine hervorragende Altbauwohnung, ideal für Paare, die die Nähe zur Natur sowie auch zur beliebten Berger Straße schätzen.

**CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend**

## Dettagli dei servizi

- Laminatboden in Dielenoptik
- Hohe Decken
- Frisch renoviert
- Badezimmer mit Badewanne
- Zwei Balkone
- Gartenmitbenutzung
- Großer, trockener Kellerraum

**CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend**

## Tutto sulla posizione

Quirilig und dennoch entspannt geht es in Frankfurts zweitgrößtem, dicht besiedeltem Viertel zu. Insbesondere junge Familien mit Kindern zieht es in den Stadtteil mit seinen vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit, der über reichlich Schulen, Spielplätze und Kitas verfügt. Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße gelegen bietet das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen eine hervorragende Anbindung. Im Westen gleicht sich die Bebauung unmerklich an das anschauliche Westend an, zur nahen Innenstadt grenzt das Nordend unmittelbar ans Grün der Wallanlagen. Der bezaubernde Bethmannpark, der Holzhausenpark samt Wasserschlößchen und der weitläufige Günthersburgpark sind wichtige Treffpunkte für kulturelle, sportliche und soziale Freizeitaktivitäten. Besonders im Oeder Weg, in der Eckenheimer Landstraße und in der legendären Berger Straße lädt eine bunte Mischung kleiner Läden, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Bars, sogar Kinos zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein. Und immer freitags wird auf dem beliebten Friedberger Markt kollektiv das Wochenende eingeläutet. Die U-Bahnstation „Deutsche Nationalbibliothek“ (U5) ist circa acht Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 15 beziehungsweise 17 Autominuten.

**CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 23001203 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francoforte sul Meno - Westend

**E-Mail:** [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)