

Frankfurt am Main – Nordend

# Charmante Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Spitzboden in ruhiger Lage

Objektnummer: 25001093



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

KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25001093                |
| Wohnfläche   | ca. 64,5 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 5                       |
| Zimmer       | 3                       |
| Schlafzimmer | 2                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1910                    |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 370.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 49 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 121.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1910           |

Objektnummer: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

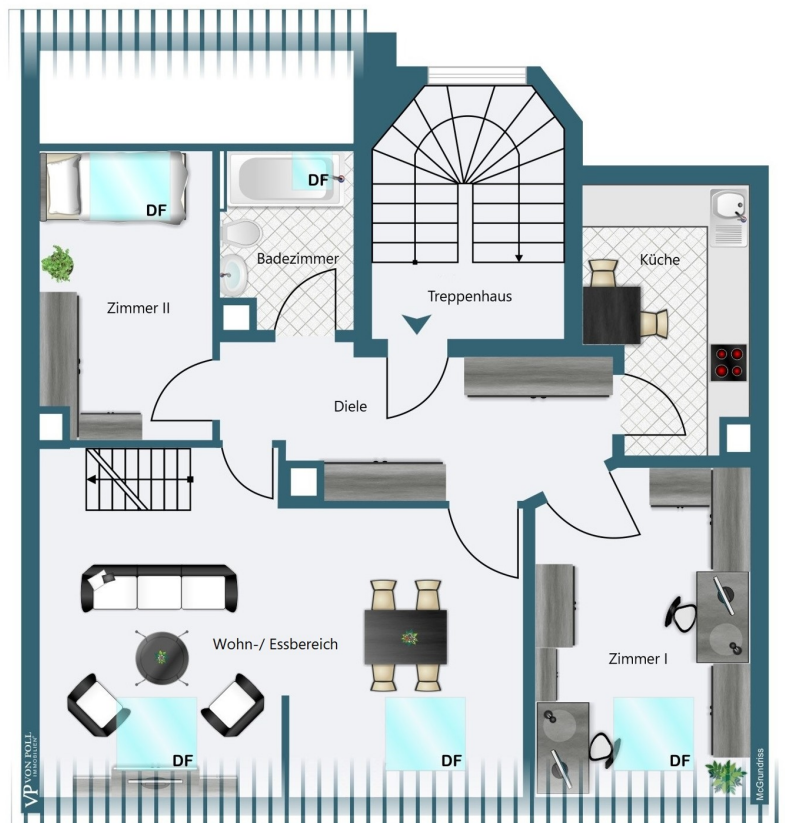
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

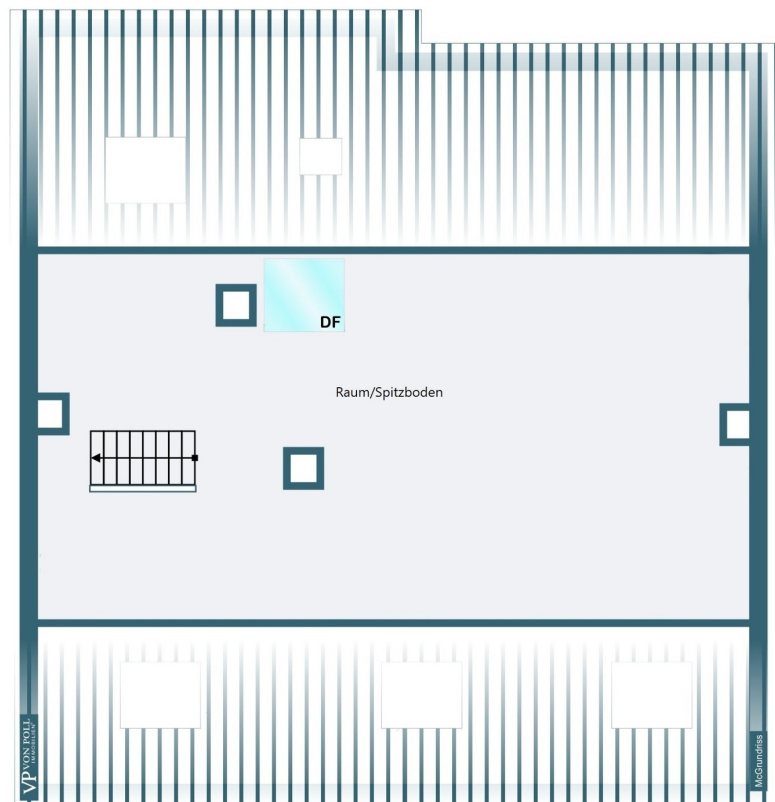
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25001093 - 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: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Ein erster Eindruck

Diese Wohnung mit Potenzial befindet sich in einem gepflegten Stilaltbau in bester Nordendlage. Die gemütliche Wohnung präsentiert sich hell und mit Ausbaupotential. Vom Wohn-/ Essbereich gelangt man über eine Holzterrasse zum Highlight der Wohnung, dem großzügigen Spitzboden. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen, ob Atelier, Home-Office oder gemütlicher Rückzugsort. Ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie eine kleine Küche mit Platz für einen Esstisch bieten ein wohnliches Ambiente. Diese Dachgeschosswohnung vereint Komfort, Potenzial und Lage in perfekter Weise. Die ideale Wohnung für Singles und Paare über den Dächern des Nordends.



Objektnummer: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- Skyline-Blick
- Tageslicht-Badezimmer
- Spitzboden (Sondereigentum)
- Gepflegter Stalaltbau
- Stilvolles Treppenhaus

Objektnummer: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Alles zum Standort

Quirlig 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 Holzhausenspark 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 „Hauptfriedhof“ (U5) ist nur wenigen Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie wenige Autominuten.

**Objektnummer: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 121.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25001093 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – 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)