

Frankfurt am Main – Nordend

Lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon in guter Lage

????????? ??????????: 25001259



???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 68 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001259	????? ???????	375.000 EUR
????????????	ca. 68 m²	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1	?????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1961	?????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 12 m²
		??????	
		???????	??????????

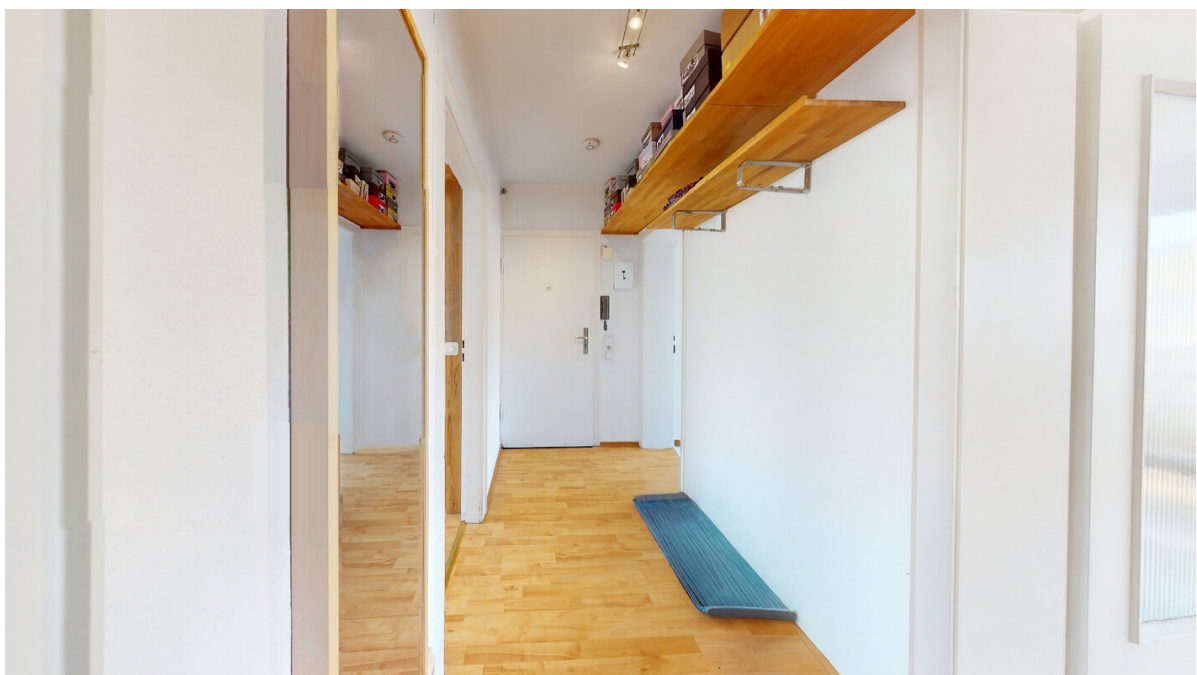
???????? ??????????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	?????? ????????????? ?????????????	84.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	09.03.2030	?????????? ?????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1961

???????? ?????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????



???????? ?????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????



???????? ?????????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

?? ????????



???????? ??????????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

?? ????????



???????? ??????????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????

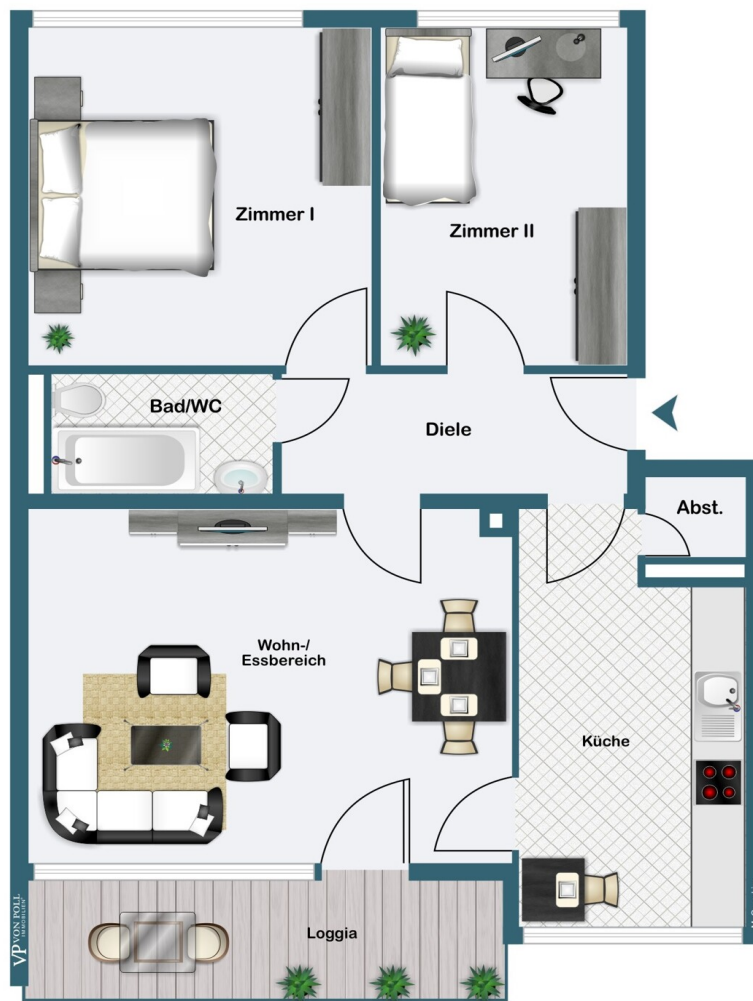


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ?????????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

??? ?????? ??????????

Diese gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hervorragende Lage in einer ruhigen Sackgasse. Große Fensterflächen sorgen in allen Wohnräumen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit Südausrichtung – ideal zum Entspannen, Sonnen oder geselligen Abenden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Umfeld mit sehr guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Nähe zum Zentrum mit all seinen kulturellen und gastronomischen Angeboten.

Das Gebäude der 50er Jahre wurde in den vergangenen Jahren stets modernisiert und präsentiert sich ebenso äußerst gepflegt.
Der Wohnung zugehörig ist ein Kellerabstellraum sowie ein Abstellraum im Dachboden.

Diese Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die urbanes Leben mit Komfort verbinden möchten.

??????? ???????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

??????????????? ??? ????????

- Reichlich Tageslicht durch viel Fensterflächen
- Badezimmer 2019 renoviert
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Abstellkammer
- Großer überdachter Balkon nach Süden (circa 6 m²)
- Eine Kellerraum sowie ein Abstellraum im Dachboden
- Gepflegte Liegenschaft (Dach und Fassade 2018 renoviert inklusive Dämmung)

??????? ???????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

??? ??? ??? ??????????

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 Holzhausenviertel mit seinem charmanten Wasserschloß 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.

??????? ???????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25001259 - 60320 Frankfurt am Main – Nordend

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com