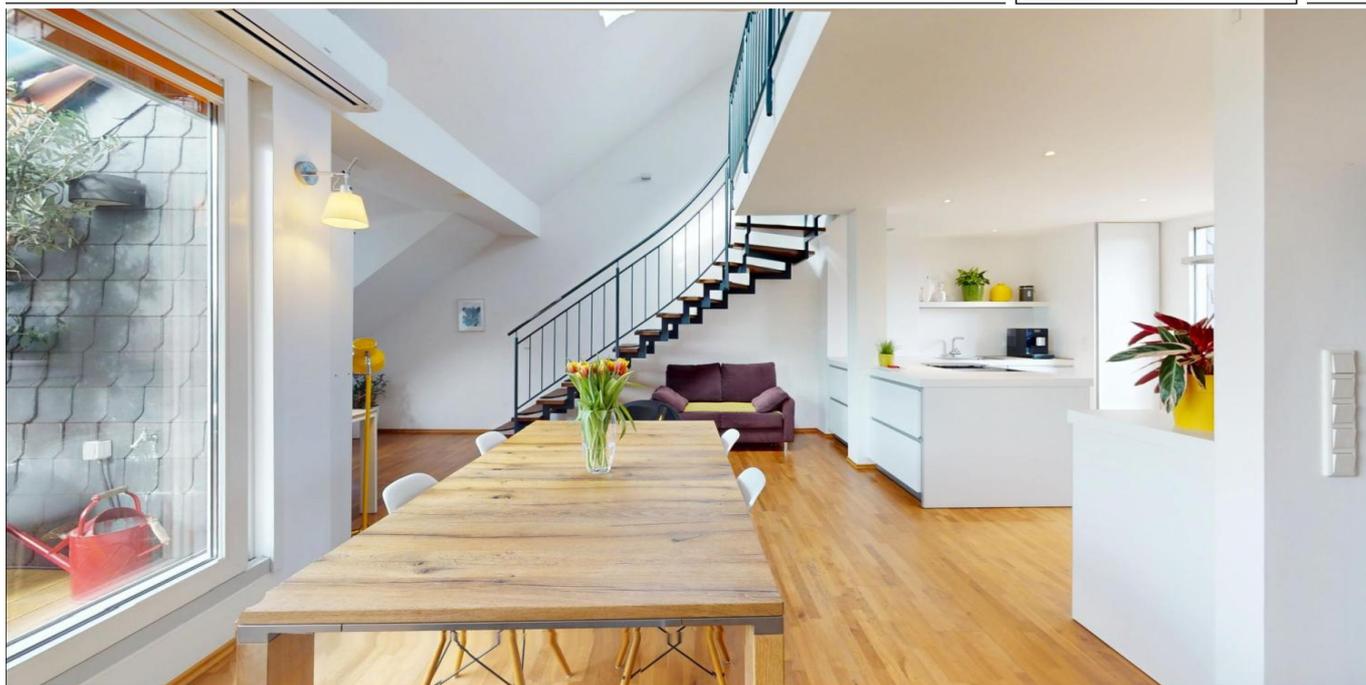


Frankfurt am Main – Nordend

# Großzügige, lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit zwei Loggien

Objektnummer: 25001077



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

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25001077 - 60316 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: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001077
Wohnfläche	ca. 123,07 m <sup>2</sup>
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1912

Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	90.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1912

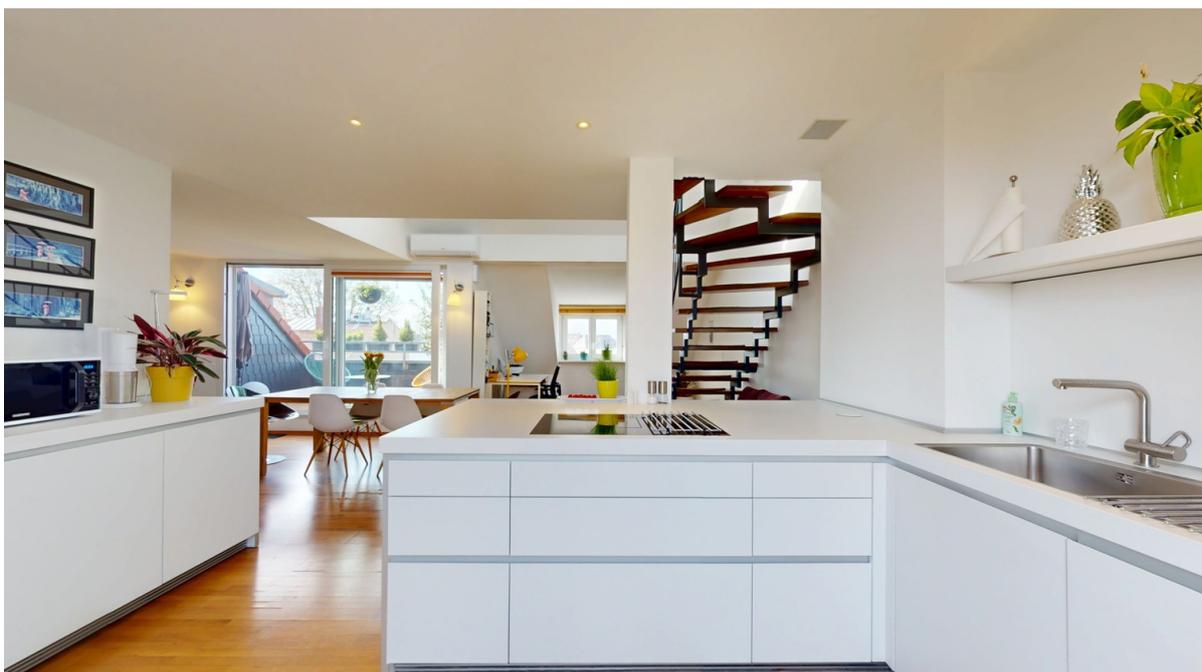
Objektnummer: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



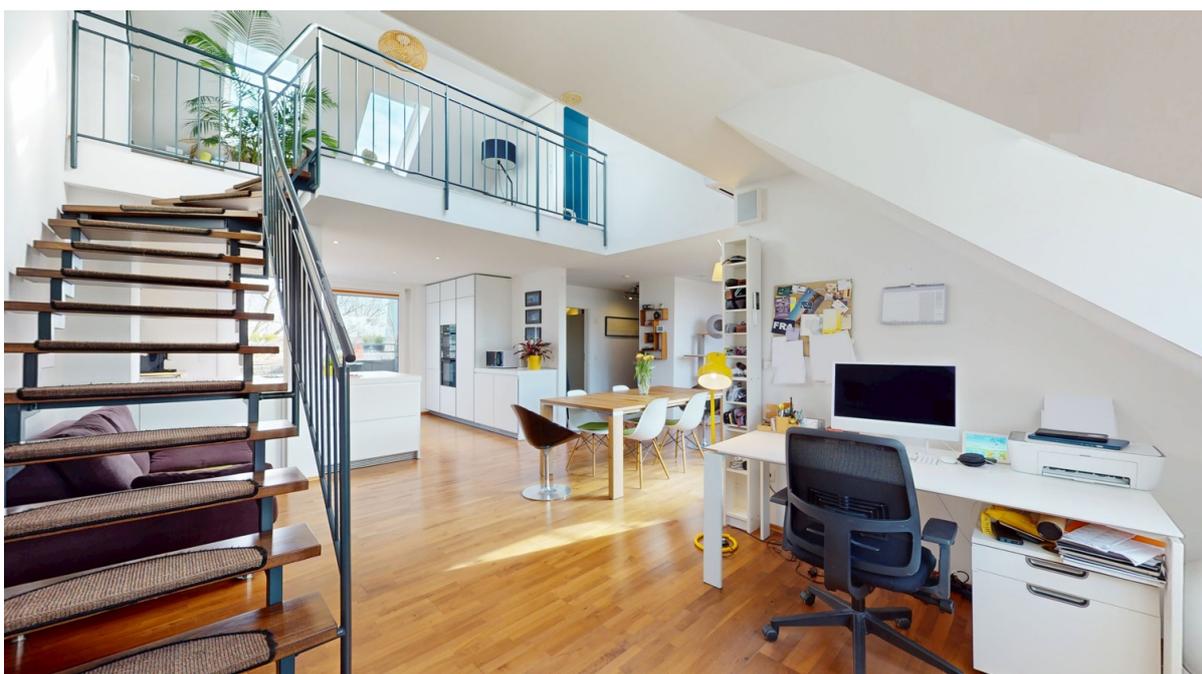
Objektnummer: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



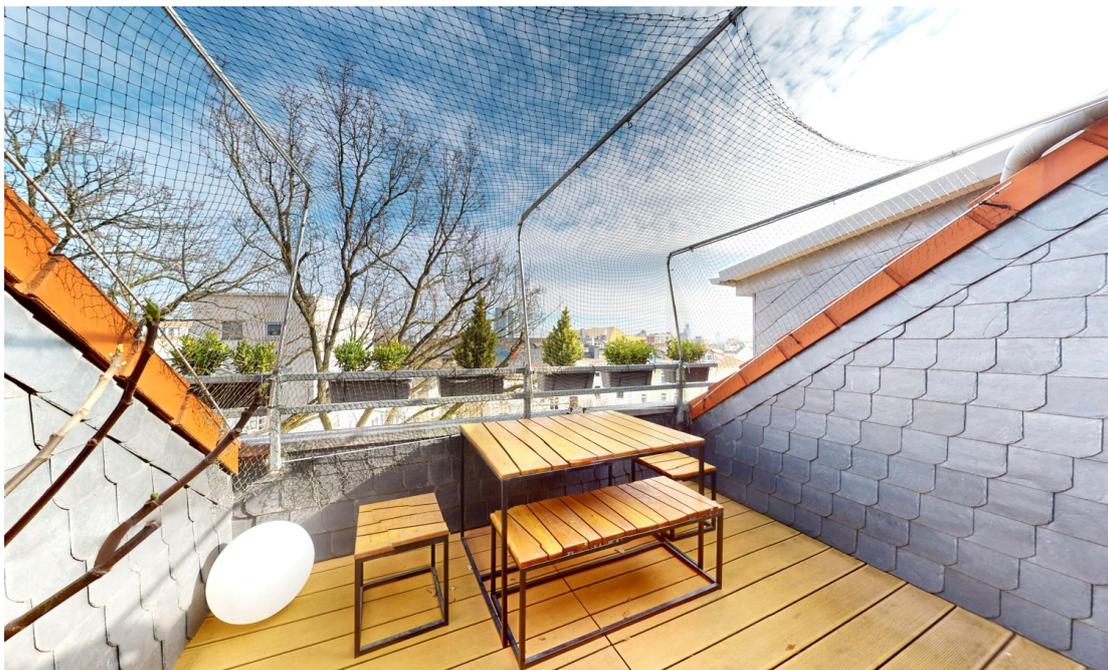
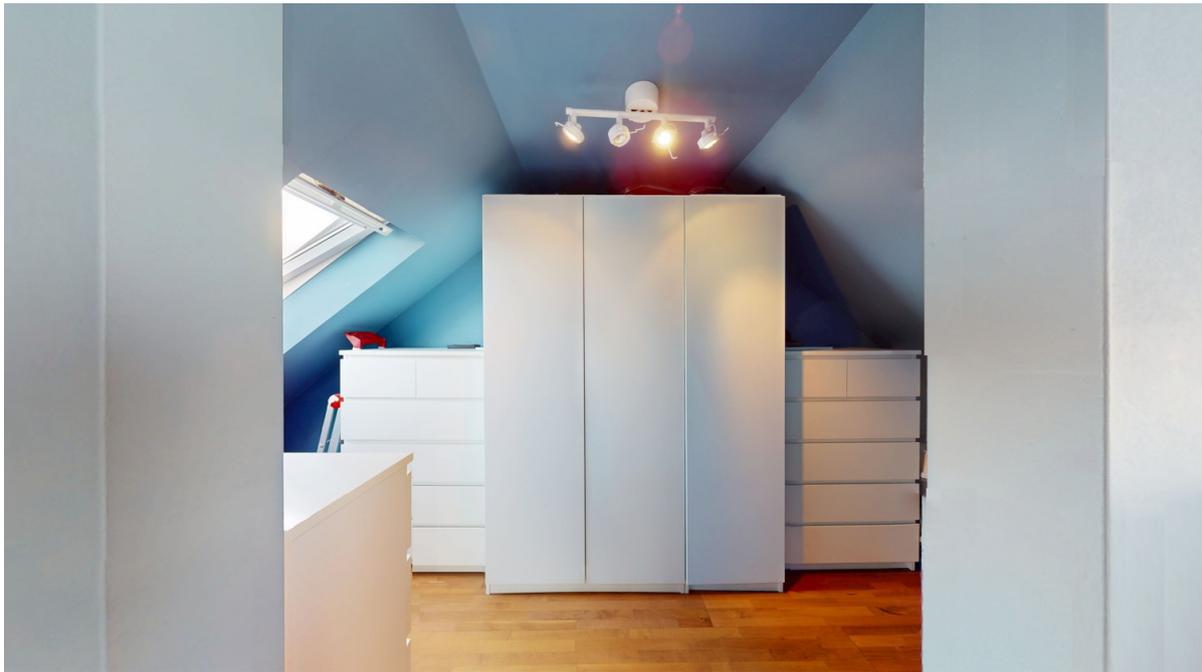
Objektnummer: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



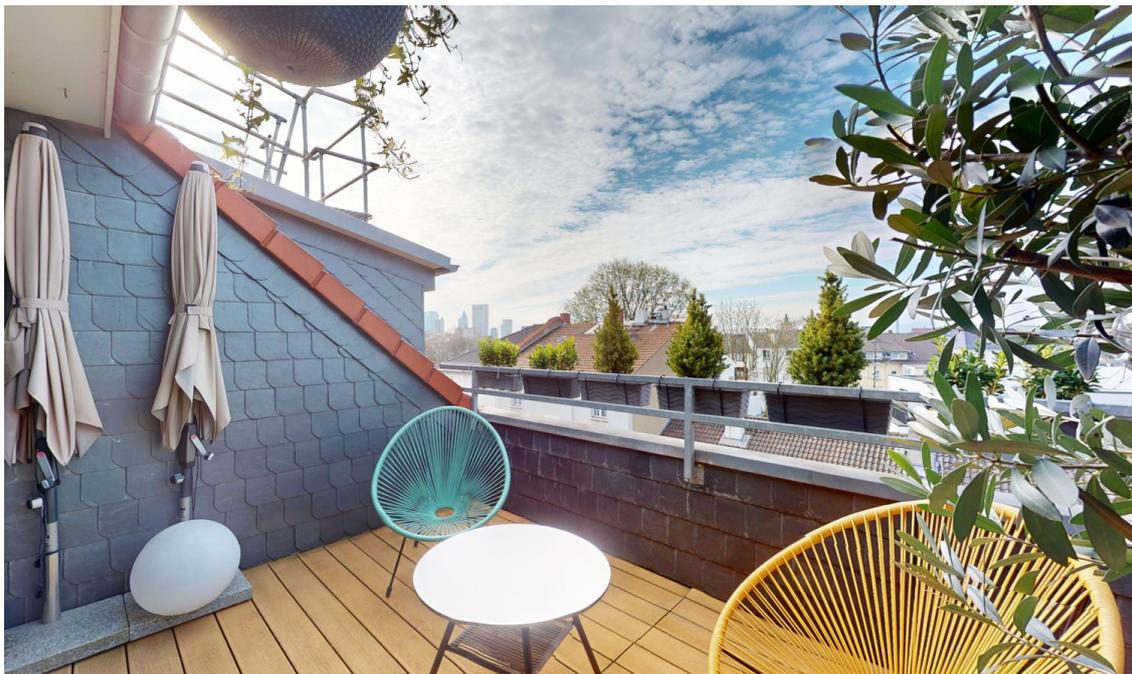
Objektnummer: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie

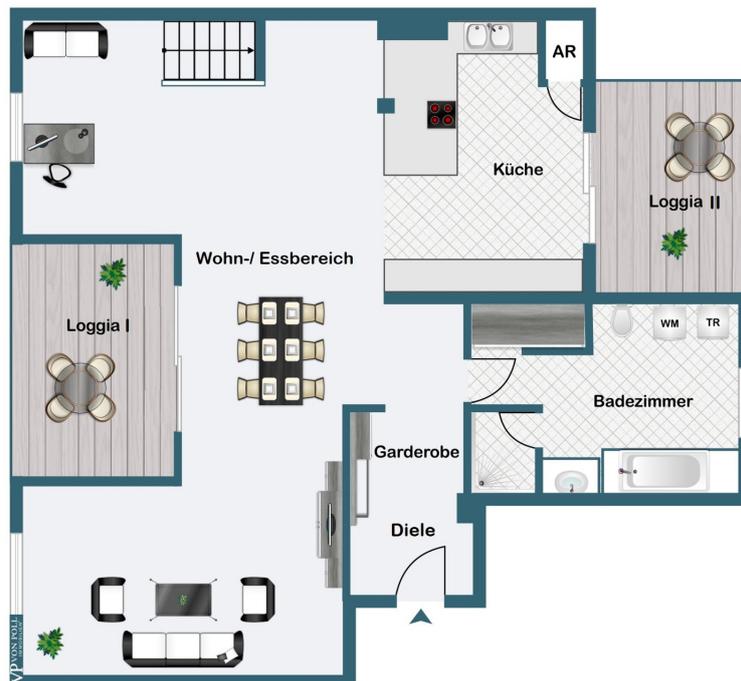


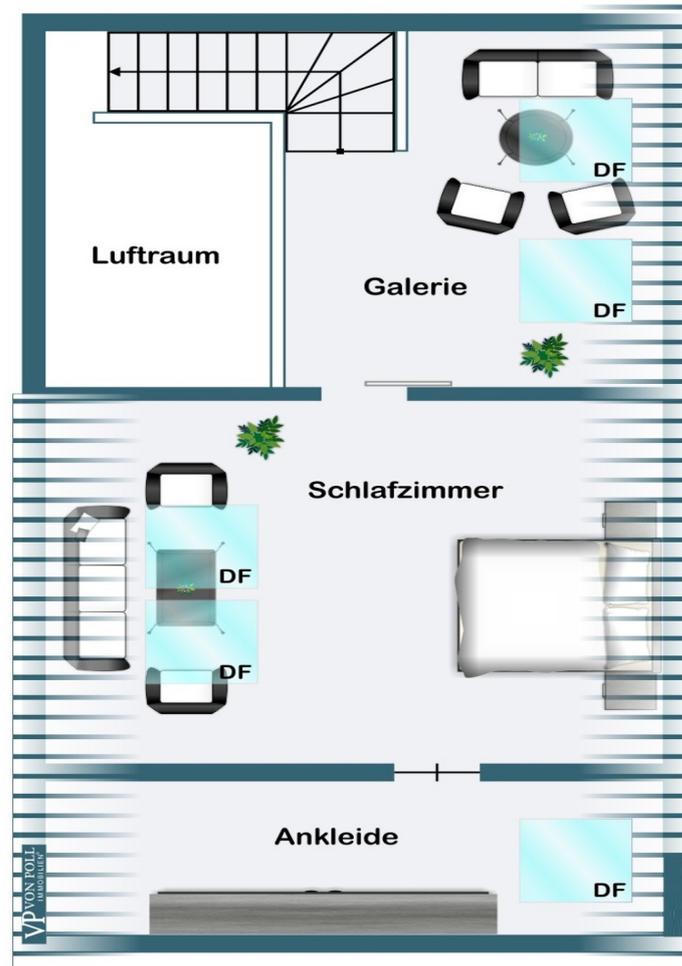
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001077 - 60316 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: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Ein erster Eindruck

Ein charmanter Altbau aus dem Jahr 1912 bietet die Basis für die 2008 erbaute Maisonettewohnung mit ausreichend Platz für modernes Wohnen auf circa 123 Quadratmetern Wohnfläche im begehrten Nordend. Die Wohnung besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und eine großzügige Raumaufteilung, die sich über zwei Wohnebenen erstreckt. Beim Betreten der Maisonette empfängt Sie eine durchdachte Raumaufteilung. Das altbautypische Treppenhaus mündet in einen funktionalen Eingangsbereich und geht über in einen offen gehaltenen, hellen Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterfronten. Ein perfektes Ambiente für entspannte Abende und gesellige Runden mit Freunden oder der Familie, wenn man will mit Blick auf die Skyline. Die offene, moderne Bulthaup Marken-Einbauküche bietet ausreichend Platz und ist mit modernen Geräten ausgestattet, die die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten zum Vergnügen machen. Ein Highlight der Wohnung ist das geräumige Schlafzimmer im Dachgeschoss, das genügend Platz zum Ausruhen und Entspannen bietet. Der angrenzende Bereich eignet sich ideal als zusätzliches halbes Zimmer, das beispielsweise als Home-Office oder Lesecke genutzt werden kann. Die geschickte Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Gestaltung nach persönlichen Bedürfnissen. Hier ist auch Platz für den notwendigen Schreibtisch. Das moderne Bad ist mit hochwertigen Armaturen und stilvollen Fliesen ausgestattet. Badewanne und separate Dusche sorgen für einen angenehmen Start in den Tag oder entspannende Stunden am Abend. Ein weiteres Plus der Maisonettewohnung ist die vorhandene Etagenheizung, die eine effiziente und komfortable Temperaturregelung ermöglicht. Auch energetisch ist die Wohnung auf einem guten Stand, da bei der letzten Modernisierung entsprechende Maßnahmen umgesetzt wurden. Zusätzlich ist in jeder Wohnebene eine Klimaanlage installiert. Über eine leicht geschwungene Treppe gelangt man auf die Galerie, ein gemütlicher Ort zum Lesen und Musik hören. An diesen offenen Raum schließen sich das großzügige Schlafzimmer und eine begehbare Ankleide an. Die Lage der Wohnung verbindet urbanes Leben – an der Bergerstraße – mit der Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem Bethmannpark und bietet so eine optimale Mischung aus Wohnkomfort und Freizeitmöglichkeiten. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie jederzeit bestens angebunden sind. Die stilvolle Maisonettewohnung ist ideal für Singles oder Paare, die ein gepflegtes und großzügiges Zuhause in einem charaktvollen Altbau suchen. Das besondere Flair und die gehobene Ausstattung machen dieses Objekt zu einer begehrten Adresse. Wenn Sie Interesse an dieser attraktiven Immobilie haben, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen. Wir freuen uns, Ihnen diese bemerkenswerte Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen und

stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- Echtholzparkett
- Kunststofffenster - zweifach verglast
- Fußbodenheizung im 5. Obergeschoss
- Großzügiger, offener Wohn-/Essbereich
- Offene, moderne Einbauküche
- Wannenbad mit separater Dusche, WC und Waschtisch
- Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Arbeitsbereich vor der Treppe zur Galerie
- Leicht geschwungene Treppe in die Galerie
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Bodentiefe Fenster/Türen an den Loggien
- Zwei Loggien
- Klimaanlage auf beiden Wohnetagen

Objektnummer: 25001077 - 60316 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 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 „Merianplatz“ (U4 und U5) ist wenige Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 20 beziehungsweise 30 Autominuten.

Objektnummer: 25001077 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 90.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. 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.

Objektnummer: 25001077 - 60316 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)