

Frankfurt am Main – Nordend

# Rarität in Bestlage: Altbau-Stadtvilla mit großem Garten und Doppelgarage

CODE DU BIEN: 25001023



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

PRIX D'ACHAT: 3.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 321,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 553 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001023	Prix d'achat	3.500.000 EUR
Surface habitable	ca. 321,3 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison urbaine
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1880		
Place de stationnement	1 x Garage		

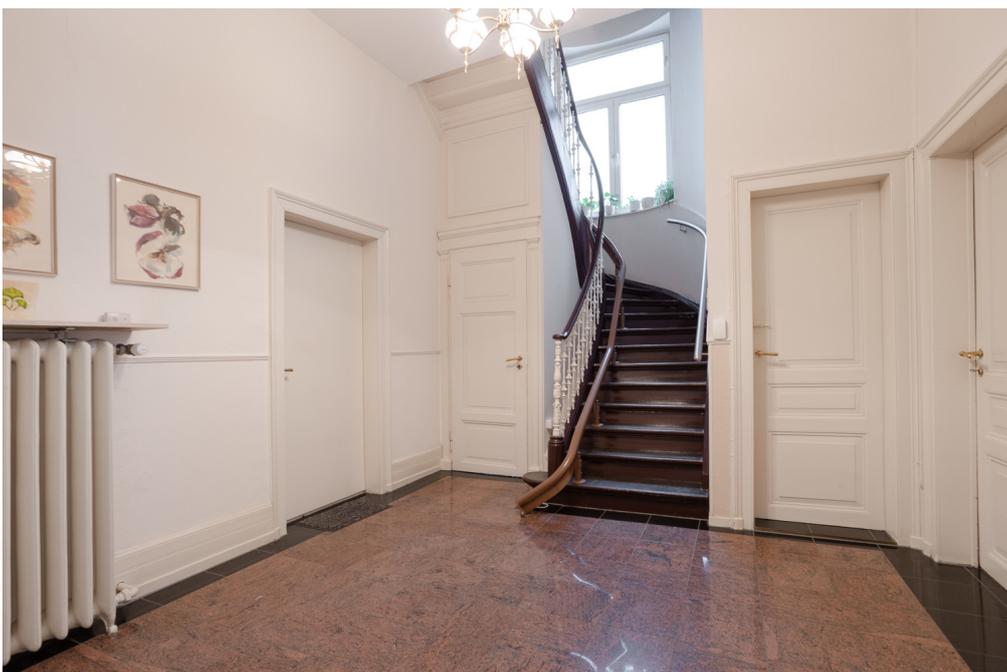
CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	192.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.02.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1880

CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



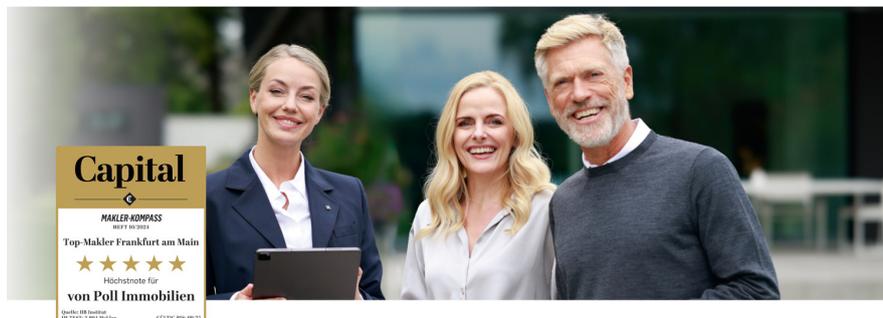
CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété

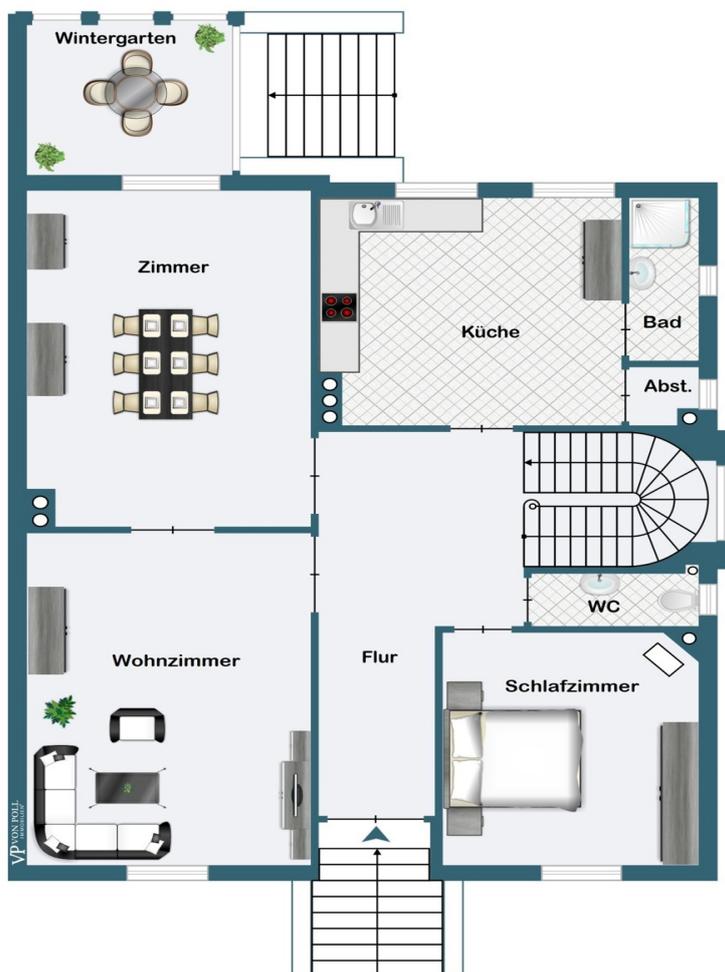


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

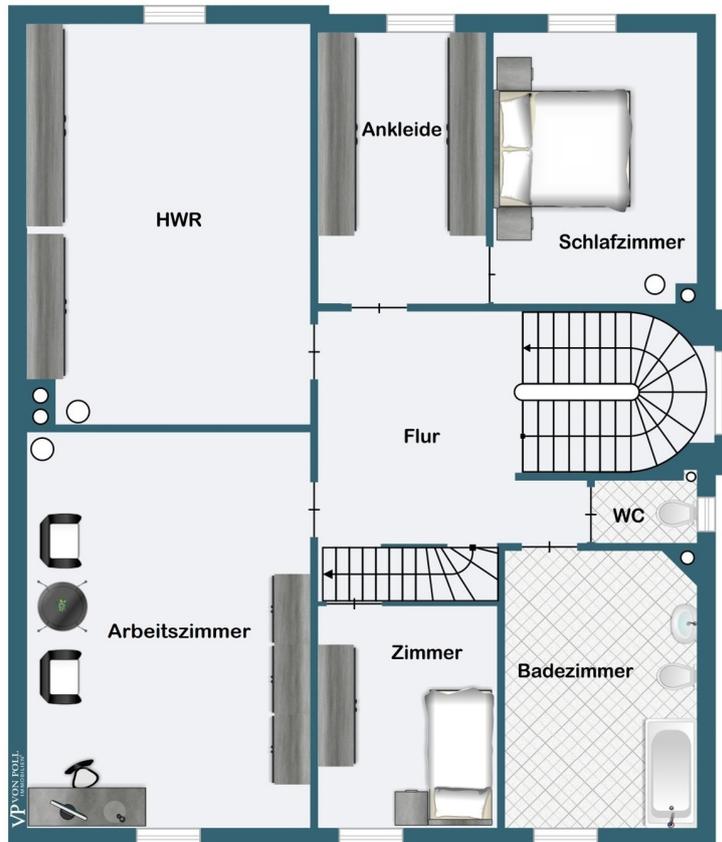
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

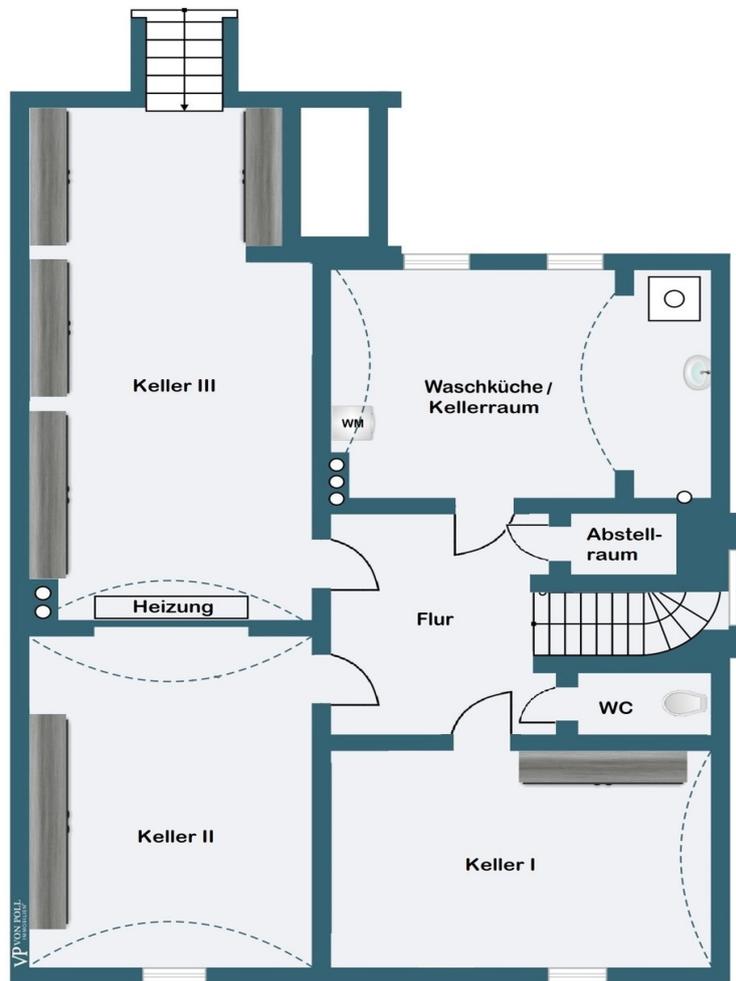
CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend**

## Une première impression

Diese vielseitige Immobilie bietet auf mehreren Etagen großzügigen Wohnraum und lässt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu – ob als repräsentatives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder als klassisches Mehrfamilienhaus. Schon im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Entrée, von dem aus drei stilvolle Zimmer mit klassischen Flügeltüren abgehen. Besonders beeindruckend sind hier die außergewöhnlich hohen Decken von bis zu 4 Metern, die den Räumen eine besondere Großzügigkeit und Atmosphäre verleihen. Eines der Zimmer führt direkt in den hellen Wintergarten, der Ihnen Zugang zum wunderschönen, circa 200 Quadratmeter großen Sonnengarten mit Westausrichtung bietet. Das gesamte Grundstück umfasst circa 553 Quadratmeter und wurde liebevoll gepflegt – ein wahres Paradies mitten in der Stadt. Hier lassen sich im Sommer entspannte Familienfeste, gesellige Grillabende mit Freunden oder einfach ruhige Stunden im Grünen genießen. Über das außergewöhnlich schöne Altbautreppenhaus mit seinen historischen, liebevoll erhaltenen Holztreppen gelangen Sie in die oberen Etagen. Diese besondere Treppe ist nicht nur funktional, sondern ein echtes Schmuckstück, das den Altbaucharme der Villa eindrucksvoll unterstreicht. Im ersten Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird die Etage durch ein Tageslichtvollbad, ein Gäste-WC sowie eine geräumige Wohnküche mit Platz für gesellige Runden. Der angrenzende Balkon bietet einen schönen Blick in die grünen Hinterhöfe. Im zweiten Obergeschoss stehen Ihnen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die aktuell als Arbeits- und Schlafzimmer sowie als Hauswirtschaftsraum genutzt werden. Auch hier gibt es ein Tageslichtvollbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die hohen Decken, die historischen Flügeltüren und der Blick über die idyllischen Gärten der Nachbarschaft verstärken den besonderen Charme dieser Etage. Das Dachgeschoss, ebenfalls über das schöne Treppenhaus erreichbar, bietet weiteres Potenzial zur individuellen Nutzung. Zusätzlich punktet das Haus mit einem großzügigen Gewölbekeller, der reichlich Platz für einen Hobby- und Lagerraum bereithält. Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage, die über eine private Auffahrt neben dem Haus zugänglich ist – ein praktisches Detail, das in dieser Lage nicht selbstverständlich ist. Trotz der zentralen Lage liegt das Haus in einer ruhigen Anwohnerstraße mit minimalem Durchgangsverkehr – eine echte Seltenheit im Nordend. Wichtig zu wissen: Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch in die Jahre gekommenen Zustand und bedarf sowohl einer umfassenden Sanierung als auch einer Modernisierung, um heutigen Wohn- und Komfortansprüchen gerecht zu werden. Diese Stadtvilla verbindet historischen Charme mit einzigartigem Potenzial und bietet eine seltene Gelegenheit, in bester Lage individuellen Wohnraum zu gestalten.

CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Détails des commodités

- Toplage
- Hohe Decken
- Historische Flügeltüren
- Schiebe- bzw. Rollläden, zum Teil elektrisch
- Großzügiger Wohnbereich
- Drei Vollbäder mit Tageslicht
- Drei Gäste-WCs mit Tageslicht
- Zwei große Wohnküchen
- Terrasse
- Wintergarten
- Großer Gewölbekeller
- Großer Garten
- Doppelgarage

CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Tout sur l'emplacement

Frankfurt-Nordend – urban, grün und voller Lieblingsorte Quirlich und dennoch entspannt: So präsentiert sich Frankfurts zweitgrößtes, dicht besiedeltes Viertel. Besonders junge Familien zieht es ins Nordend – dank seiner charmanten Altbauten aus der Gründerzeit, zahlreicher Schulen, Spielplätze und Kitas. Die Lage zwischen den Hauptachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße sorgt für beste Anbindung in alle Richtungen – ob mit Auto, Fahrrad oder ÖPNV. Direkt an die Innenstadt angrenzend, verbindet das Nordend urbanes Leben mit grünen Oasen: Der Bethmannpark, der Holzhausenpark mit seinem idyllischen Wasserschlösschen sowie der großzügige Günthersburgpark laden zum Verweilen ein. Besonders beliebt ist auch die legendäre Berger Straße – mit ihrer bunten Mischung aus kleinen Läden, Restaurants, Bars, Kinos und vor allem einer lebendigen Café-Szene. Ob trendiger Flat White, hausgemachter Kuchen oder ausgedehntes Sonntagsfrühstück – im Nordend gibt es unzählige tolle Cafés, die echte Lieblingsorte für Kaffeeliebhaber und Genießer sind. Ein weiteres Highlight: der Friedberger Markt, auf dem jeden Freitag bei Wein und Leckereien gemeinsam das Wochenende eingeläutet wird. Die Immobilie selbst befindet sich mitten in diesem begehrten Viertel – in einer ruhigen, nach Westen ausgerichteten Lage. Das Grundstück bietet einen schönen Blick in die angrenzenden grünen Nachbargärten und Hinterhöfe, sodass sich urbanes Leben und entspannte Wohnqualität perfekt ergänzen. Nur paar Gehminuten von der U-Bahnstation „Musterschule“ (U5) entfernt, sind auch der Hauptbahnhof und der Flughafen in rund 15 bzw. 30 Minuten erreichbar. Die Autobahnen A66 und A661 liegen ebenfalls in bequemer Reichweite.

CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 192.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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