Frankfurt am Main – Nordend

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

??????? ????????: 25001023

???? ??????: 3.350.000 EUR • ?????????: ca. 321,3 m^2 • ???????: 10 • ?????? ???: 553 m^2

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ??? ?????

??????? ????????	25001023
?????????	ca. 321,3 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ?????????	1880
????? ?????????	1 x ??????

???? ??????	3.350.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.02.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	192.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1880

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

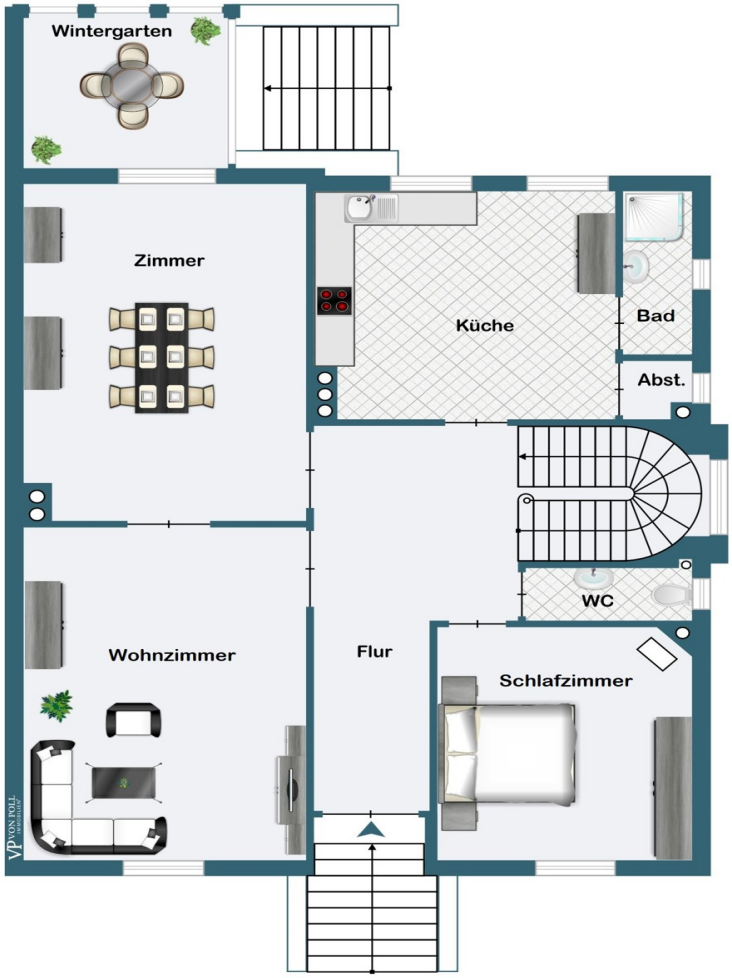
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

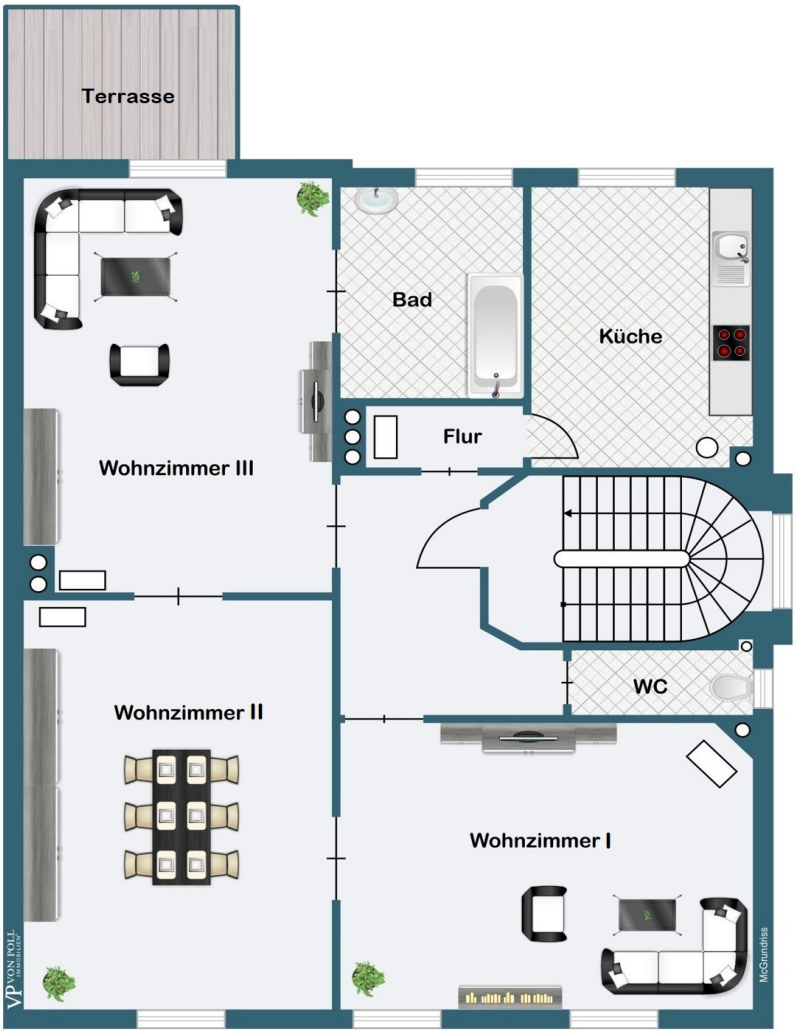
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

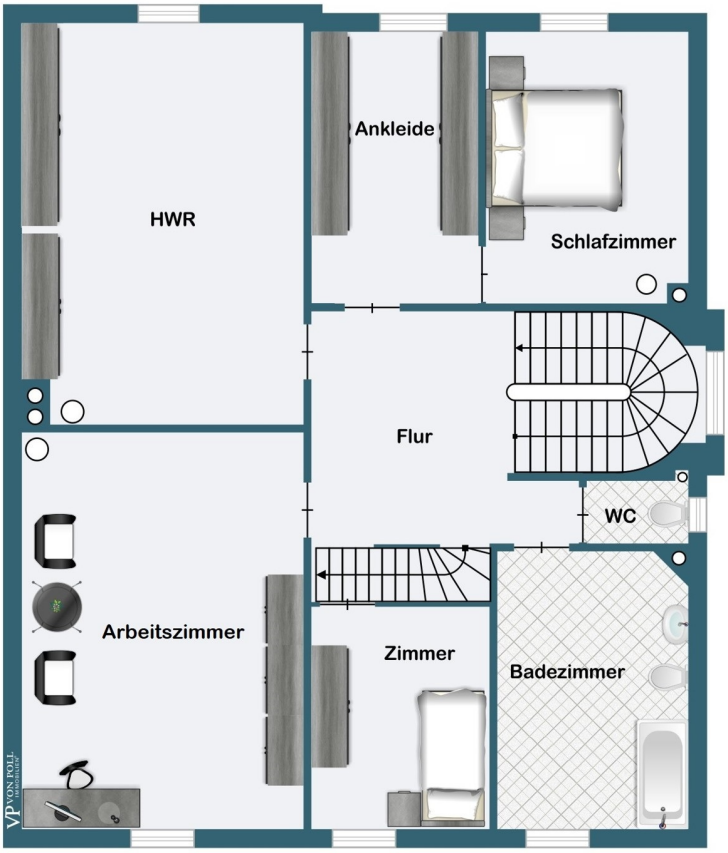
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

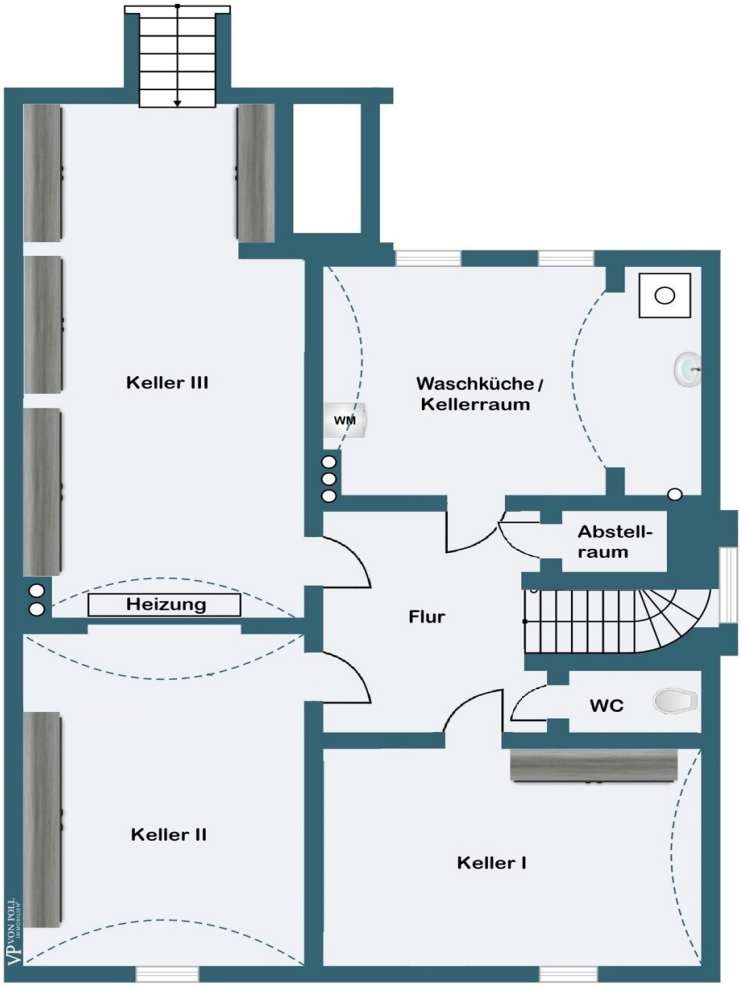
??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

??????




Terrasse
Bad
Küche
Flur
Wohnzimmer III
WC
Wohnzimmer II
Wohnzimmer I
McGrundriss


Arbeitszimmer
HWR
Flur
Zimmer
Ankleide
WC
Badezimmer
Schlafzimmer


Keller III
Waschküche /
Kellerraum
WM
Abstell-
raum
Heizung
Flur
WC
Keller II
Keller I

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

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

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.

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

- 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

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

Frankfurt-Nordend – urban, grün und voller Lieblingsorte

Quirlig 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.

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 192.60 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

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

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

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

www.von-poll.com