

Frankfurt am Main – Nordend

# Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in bester Nordendlage

Objektnummer: 23001232



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23001232 - 60322 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: 23001232 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick

Objektnummer	23001232
Wohnfläche	ca. 55,26 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23001232 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23001232 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001232 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001232 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001232 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie

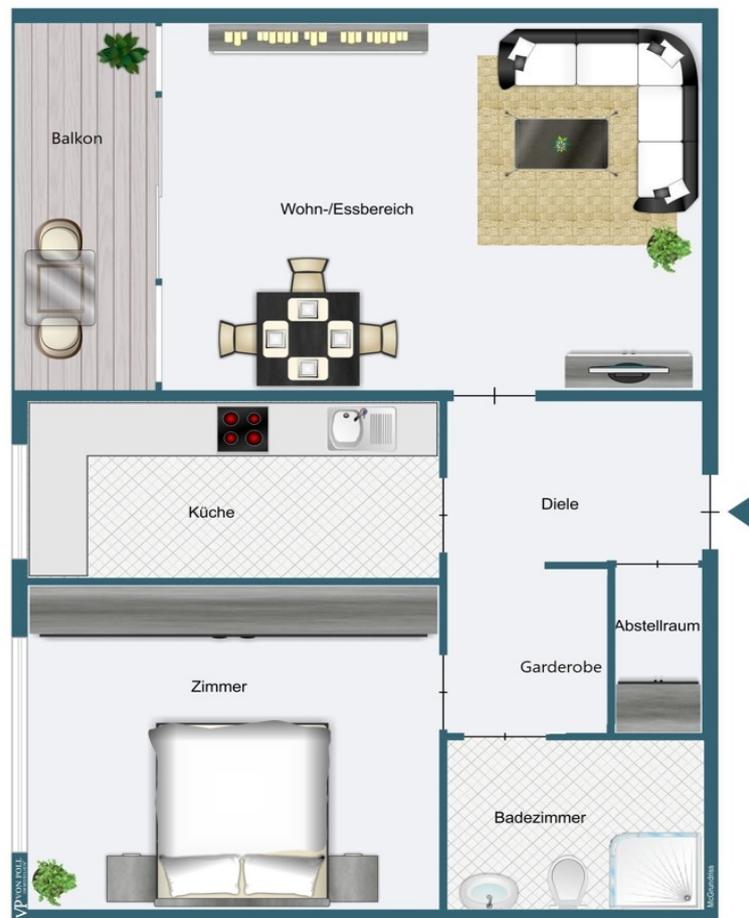


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 23001232 - 60322 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: 23001232 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen, zentralen Lage im Nordend. Innerhalb weniger Gehminuten gelangen Sie zum Grüneburgweg und dem Oederweg mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Die Wohnung im dritten Obergeschoss ist bequem per Aufzug erreichbar. Von der großzügigen Diele aus gelangt man rechts in den hellen Wohn-/ Essbereich, der einen direkten Zugang zum Balkon bietet – von dort aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne. Zur Linken befindet sich sowohl das Badezimmer mit Dusche, als auch ein geräumiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank. In der Diele befindet sich ein praktischer Abstellraum und eine Garderobe. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist der im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplatz, welcher in dieser Wohngegend notwendig ist. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das Angebot ab.

Objektnummer: 23001232 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- großer Balkon
- Stellplatz
- Abstellraum

Objektnummer: 23001232 - 60322 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 „Grüneburgweg“ (U1, U2, U3, U8) ist circa zwei Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 20 Autominuten.

Objektnummer: 23001232 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.

Objektnummer: 23001232 - 60322 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)