



**Immobilien-Exposé**

**\*SEHR GEPFLEGTER ALTBAU IN  
INTERESSANTER NORDENDLAGE\***

**Objekt-Nr.:**  
**154734179#8EjxKv**

## Zum Kauf

in Frankfurt am Main



## Details

Kaufpreis

**2.700.000 EUR**

Mieteinnahmen (Ist)

**155.280 EUR**

Wohnfläche

**ca. 550 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**ca. 250 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche

**ca. 550 m<sup>2</sup>**

Provisionspflichtig

**Ja**

Anzahl Etagen

**5**

Anzahl Wohneinheiten

**8**

Käuferprovision

**5% zzgl. 19% MwSt.= 5,95%**

## Beschreibung

Sehr gepflegter Altbau in beehrter Nordendlage, direkt am Friedberger Platz

Dieses charmante Gebäude, erbaut im Jahr 1908, umfasst vier Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Liegenschaft beherbergt insgesamt 8 Wohnungen mit 2, 3 und 4 Zimmern sowie einen gepflegten Garten, der dem Erdgeschoss zugeordnet ist.

Im Jahr 1992 wurden das 4. Obergeschoss und das Dachgeschoss umfassend neu gestaltet, und eine Kernsanierung der gesamten Immobilie durchgeführt. Dabei wurden ein neues Dach sowie moderne Elektro- und Steigleitungen installiert, und auch die Fallrohre wurden erneuert. Neue Fenster und ein Aufzug sorgen für zusätzlichen Komfort. Alle Wohnungen sind mit neuen Heizkörpern ausgestattet, und bis auf eine Einheit mit Teppichboden zeichnen sich die Wohnungen durch eine gehobene Ausstattung aus.

Das Haus besticht zudem durch eine sehr gute Bewohnerstruktur und ein angenehmes Wohnumfeld, das sich ideal für Familien und Berufstätige eignet.

## Ausstattung

Moderne Bäder: Stilvolle, modern ausgestattete Bäder

Großzügige, helle Räume

Thermo-Verglasung: Hochwertige Thermo-Verglasung sorgt für optimale Isolierung und Energiekostensparnis.

Einbauküchen

Laminatböden: Pflegeleichte Laminatböden sorgen für ein zeitgemäßes und stilvolles Ambiente.

Hohe Decken: Hohe Decken verleihen den Räumen eine luftige, großzügige Wirkung und erhöhen das Raumgefühl.

2 Dachterrassen mit Skylineblick

Keller mit Waschraum

## **Sonstiges**

Alle Objektdaten beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. dessen Beauftragten. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann BAUMANN IMMOBILIEN nicht übernehmen.

## Lage & Umgebung

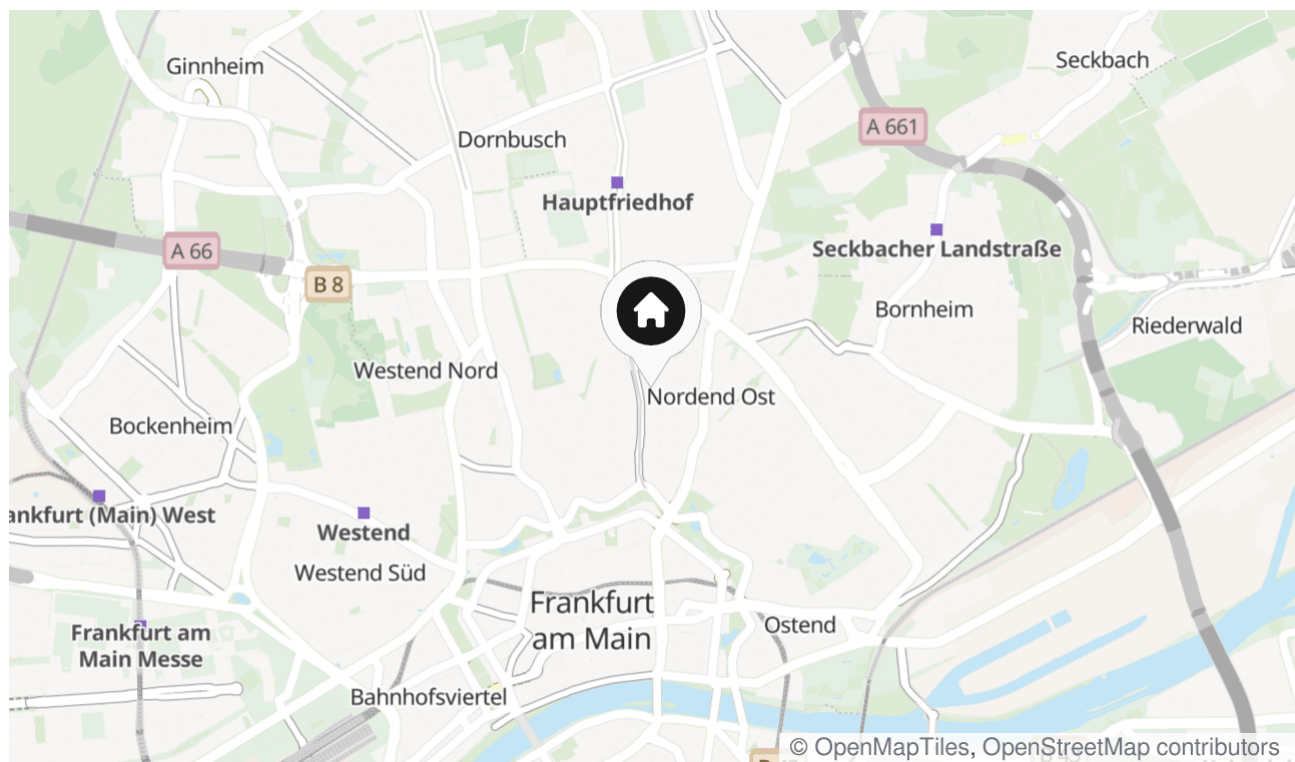
60318 Frankfurt am Main

Nordend

Der Stadtteil Nordend zeichnet sich durch die typischen Häuser der Jahrhundertwende aus, die ihm einen besonderen Charme verleihen. Die Bewohner finden Entspannung im nahegelegenen Frankfurter Zoo oder im idyllischen Chinesischen Garten des Bethmannparks.

Für den täglichen Bedarf gibt es zahlreiche Geschäfte in unmittelbarer Nähe, und entlang der Straßen laden viele stimmungsvolle Restaurants mit internationalen Speisen zum Verweilen ein. Die Einkaufsstraße Bergerstraße verbindet nahtlos die Stadtteile Nordend und Bornheim, was die Erreichbarkeit von Geschäften und Dienstleistungen zusätzlich erleichtert.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung verfügbar, was die Anbindung an den Rest der Stadt optimal gestaltet.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Endenergieverbrauch

**112 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieausweis Baujahr

**1908**

Wesentlicher Energieträger

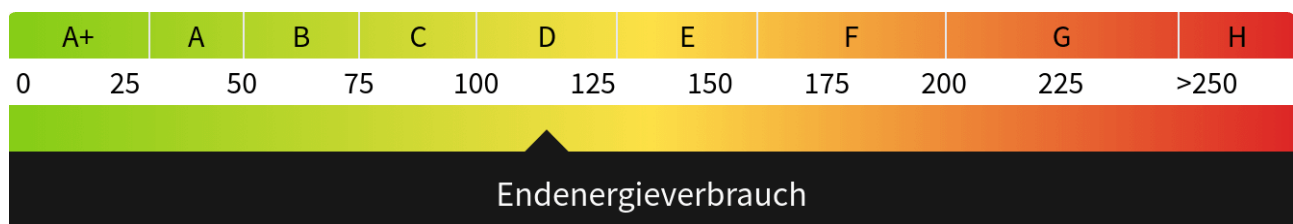
**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**





Muster

## Kontakt

Keplerstraße 30

60318 Frankfurt am Main

Telefon:

E-Mail: [kontakt@baumann-immobilien.com](mailto:kontakt@baumann-immobilien.com)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Bernd Baumann

### Impressum

[www.baumann-immobilien.com/impressum/](http://www.baumann-immobilien.com/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.baumann-immobilien.com](http://www.baumann-immobilien.com)

