

Frankfurt – Nordend

# Attraktive Gewerbefläche in erstklassiger Lage verfügbar

*CODE DU BIEN: 25001036*



**PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR**

CODE DU BIEN: 25001036 - 60318 Frankfurt – Nordend

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

CODE DU BIEN: 25001036 - 60318 Frankfurt – Nordend

## En un coup d'œil

|                       |          |                              |                                                                           |
|-----------------------|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25001036 | Prix d'achat                 | 325.000 EUR                                                               |
| Année de construction | 1973     | Office/Professional practice | Espace de bureau                                                          |
|                       |          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                       |          | Surface total                | ca. 90 m²                                                                 |
|                       |          | Technique de construction    | massif                                                                    |
|                       |          | Espace commercial            | ca. 90.14 m²                                                              |
|                       |          | Espace locatif               | ca. 90 m²                                                                 |
|                       |          | Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

CODE DU BIEN: 25001036 - 60318 Frankfurt – Nordend

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.02.2029 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 149.70 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1973                                        |

CODE DU BIEN: 25001036 - 60318 Frankfurt – Nordend

## La propriété

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  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25001036 - 60318 Frankfurt – Nordend

## Une première impression

Diese interessante und vielseitige nutzbare Gewerbeeinheit befindet sich in einem im Jahr 1973 fertiggestellten Gebäude und bietet eine Gesamtfläche von circa 90 m². In dieser Lage ist die Nutzung als Bürofläche, Ladengeschäft, Arztpraxis und Yogastudio- oder Pilatesstudio nach Absprache denkbar. Die Einheit liegt im Erdgeschoss und zeichnet sich durch einen offen geschnittenen Grundriss aus, der Flexibilität in der Raumgestaltung ermöglicht. Diese Immobilie gehört zu einer Eigentümergemeinschaft (WEG-Anteil) und ist aufgrund ihrer Barrierefreiheit auch für Kunden und Mitarbeiter mit eingeschränkter Mobilität leicht zugänglich. Das Gebäude selbst verfügt über einen Aufzug, der den Zugang zu weiteren Etagen erleichtert, sowie ein gemeinschaftliches Schwimmbad, was dem Objekt einen zusätzlichen Nutzen verleiht. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss des Mehrparteienhauses und bietet trotz der klassischen Bauweise aus den 70er-Jahren großes Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Der offene Grundriss ermöglicht es, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und eine moderne, funktionale Arbeitsumgebung zu schaffen. Zudem profitieren Sie von der ruhigen und gewachsenen Nachbarschaft, die zu einer angenehmen Atmosphäre im Haus beiträgt. Die Möglichkeit, die Raumaufteilung flexibel zu gestalten, bietet insbesondere Firmen, die auf individuelle Raumlösungen angewiesen sind, eine ideale Ausgangslage. Durch die zentrale Erdgeschosslage ist die Sichtbarkeit und Erreichbarkeit erhöht, was für Geschäftsinteressen von Vorteil sein kann. Potenzielle Käufer haben hier die Gelegenheit, eine Fläche zu erwerben, die sowohl für klassische Büronutzung als auch für Praxen geeignet ist. Interessenten haben die Möglichkeit, die Einheit flexibel nach ihren Wünschen umzugestalten und dadurch funktionelle und ästhetische Aspekte zu kombinieren. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial dieser Gewerbeeinheit vollumfänglich zu erfassen.

CODE DU BIEN: 25001036 - 60318 Frankfurt – Nordend

## Tout sur l'emplacement

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 „Glauburgstraße“ (U5) ist circa eine Gehminute entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661.

CODE DU BIEN: 25001036 - 60318 Frankfurt – Nordend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 149.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25001036 - 60318 Frankfurt – Nordend

## Contact

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

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-Main - Commercial

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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