

# Exposé

**Wohnung in Frankfurt am Main**

**LAGE! LAGE! LAGE! Einzigartige Stilaltbauwohnung im Nordend**



Objekt-Nr. OM-415810

**Wohnung**

Verkauf: **739.000 €**

60316 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

|               |                      |                |               |
|---------------|----------------------|----------------|---------------|
| Baujahr       | 1900                 | Übernahmedatum | 01.03.2026    |
| Etagen        | 5                    | Zustand        | gepflegt      |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer   | 2             |
| Wohnfläche    | 94,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1             |
| Nutzfläche    | 4,00 m <sup>2</sup>  | Etage          | 4. OG         |
| Energieträger | Gas                  | Heizung        | Etagenheizung |
| Übernahme     | ab Datum             |                |               |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten und einer angenehmen, überschaubaren Hausgemeinschaft. Bereits beim Betreten zeigt sich ein ausgewogenes Raumgefühl: Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, die Räume sind klar geschnitten und funktional angelegt – ideal für modernes Wohnen in einem klassischen Gebäudeensemble.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus ist der großzügige Balkon von 8qm<sup>2</sup> mit Blick ins Grüne direkt begehbar – ein ruhiger Rückzugsort für entspannte Stunden mitten in der Stadt. Die Zimmer sind gleichmäßig proportioniert und vielseitig nutzbar, sodass sich Wohnen, Schlafen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden lassen.

Die Wohnung kann mit der Küche und ohne die Küche erworben werden. Grundsätzlich präsentiert sie sich modern und hochwertig ausgestattet. Zeitloses Design, durchdachte Stauraumlösungen und integrierte Elektrogeräte namhafter Hersteller verbinden Funktionalität mit Qualität und machen die Küche zu einem vollwertigen Bestandteil des Wohnkonzepts.

Das großzügige Tageslichtbad überzeugt mit komfortabler Größe und zeitloser Ausstattung. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das den Wohnalltag spürbar erleichtert.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie ein gepflegtes, gemeinschaftliches Umfeld innerhalb einer ruhigen Hausgemeinschaft. Aktuell ist die Wohnung vermietet bis Ende Februar 2026 und ist ab dem 01.03.2026 bezugsfrei. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer, die Wert auf Lage, Funktionalität und Atmosphäre legen, als auch für Kapitalanleger, die eine stabile Immobilie in einer der gefragtesten Wohnlagen Frankfurts suchen.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Überdachter Fahrradstellplatz im Hinterhof
- Grüner abgegrenzter Hinterhof
- Gepflegter Vorgarten
- Keller
- Großes Tageslichtbad
- Gäste-WC mit Lüftung
- Moderne hochwertige Küche
- Balkon zum grünen Hinterhof
- Neue Fenster (2019)

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese stilvolle Altbauwohnung befindet sich im Herzen des begehrten Frankfurter Nordend und verbindet den charakteristischen Charme der Gründerzeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Eingebettet in eine ruhige, begrünte Seitenstraße und dennoch nur wenige

Schritte von der unteren Berger Straße entfernt, vereint die Lage urbane Lebendigkeit mit einem entspannten, gewachsenen Wohnumfeld.

Cafés, kleine Läden, Wochenmärkte sowie eine vielfältige Gastronomieszene prägen die unmittelbare Umgebung und verleihen dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter. Für Familien bietet das Nordend eine besonders hohe Lebensqualität für Familien mit und ohne Kinder, Paare sowie Singles: Krippen, Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten und Krankenhäuser befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Europäische Zentralbank ist bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Mit dem Günthersburgpark und dem Bethmannpark in unmittelbarer Nähe eröffnen sich großzügige Grünflächen für Erholung, Bewegung und kurze Auszeiten im Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, die Frankfurter Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar.

Diese Lage steht exemplarisch für den gewachsenen Nordend-Lifestyle: urban, authentisch und zugleich beständig. Eine Adresse, die sowohl Eigennutzern mit Anspruch an Qualität, Ruhe und Umfeld als auch Kapitalanlegern langfristige Stabilität in einer der gefragtesten Wohnlagen Frankfurts bietet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 107,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



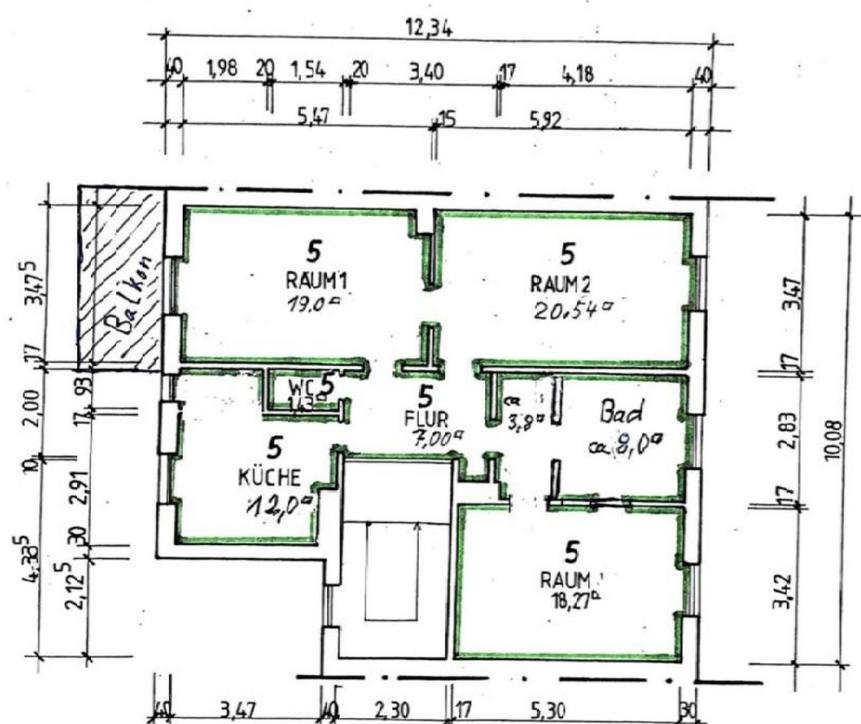
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Proportionaler Schnitt