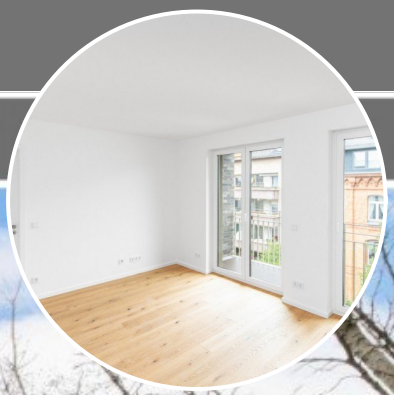
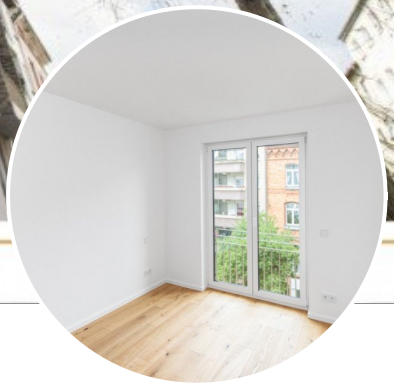
MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Zentraler Erstbezug: Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung in Innenstadtlage





ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 60316 Frankfurt am Main
Baujahr: 2025
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 37,82 m²
Etage: 4
Anzahl Etagen: 6
Aufzug: Personenaufzug
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 454.900,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg ° Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Frankfurt am Main
> 2 Zimmer
> 37,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811941-SwXHw

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	60316 Frankfurt am Main
Baujahr	2025
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	37,82 m²
Kaufpreis	454.900,- €
Etage	4
Anzahl Etagen	6
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Endenergiebedarf	98 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-01-31
Energieausweis gültig bis	31.01.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Pellet
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

In bester Lage von Frankfurt - Nordend-Ost - befindet sich diese stilvolle Eigentumswohnung im Erstbezug. Das Gebäude überzeugt bereits beim Betreten durch einen äußerst repräsentativen und hochwertig gestalteten Eingangsbereich.

Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines sechsgeschossigen Hauses und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Nach Eintritt gelangen Sie in einen kompakten Flur mit praktischen Möglichkeiten für Garderobe oder zusätzliche Abstellflächen. Von hier aus öffnet sich der helle Wohn- und Essbereich mit integrierter Küchennische. Die nach Osten und Süden ausgerichteten, dreifachverglasten Kunststofffenster sorgen für eine freundliche Lichtstimmung. Elektrische Rollläden sowie eine individuell steuerbare Fußbodenheizung in jedem Raum bieten zeitgemäßen Wohnkomfort.

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie direkt das Schlafzimmer, das durch eine elegante Schiebetür getrennt ist und ebenfalls von der vorteilhaften Ausrichtung profitiert.

Das modern ausgestattete Duschbad mit hochwertigen Fliesen befindet sich im vorderen Bereich der Wohnung. Angrenzend liegt ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Im Wohn-, Ess- und Schlafbereich ist Parkett verlegt, Bad und Abstellraum sind mit zeitlosen Fliesen ausgestattet.

Die begehrte Lage im Nordend-Ost macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer attraktiven Gelegenheit. Wohneigentum in dieser zentralen Lage ist selten und entsprechend gefragt.

Ausstattung:

- Massive Bauweise
- Zentrale Wohnlage
- Ansprechende, moderne Architektur
- stilvoller Eingangsbereich
- helles Treppenhaus für alle Wohngeschosse
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- hochwertiges Parkett und großflächige Fliesen
- Malervlies in weiß gestrichen
- Farbvideogegensprechanlage
- CAT-Verkabelung
- Glasfaser-Internet
- Abstellraum
- Fenster mit Dreifachverglasung
- elektrische Rollläden
- Aufzug in alle Wohngeschosse

Lagebeschreibung:

Das Nordend-Ost gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Frankfurts und vereint urbanes Leben mit gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität. Der Stadtteil überzeugt durch seine charmante Bebauung, eine hervorragende Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Innenstadt.

Direkt angrenzend liegt Bornheim, auch bekannt als "das lustige Dorf". Besonders beliebt ist die Obere Berger Straße, die mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, individuellen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten das lebendige Herz der Umgebung bildet. Hier genießt man urbanes Flair mit einer entspannten Atmosphäre.

Im Nordend-Ost selbst finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Frankfurt am Main
> 2 Zimmer
> 37,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811941-SwXHw

Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie eine sehr gute medizinische Versorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und weiterer Stadtteile.

Zudem bieten nahegelegene Grünflächen wie der Günthersburgpark oder der Ostpark ideale Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Wohnqualität und lebendigem Umfeld macht das Nordend-Ost zu einer der gefragtesten Adressen der Stadt.

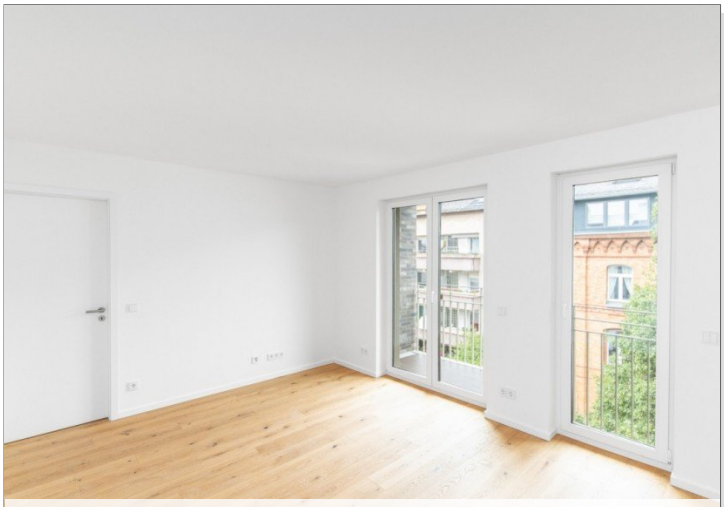
Sonstiges:

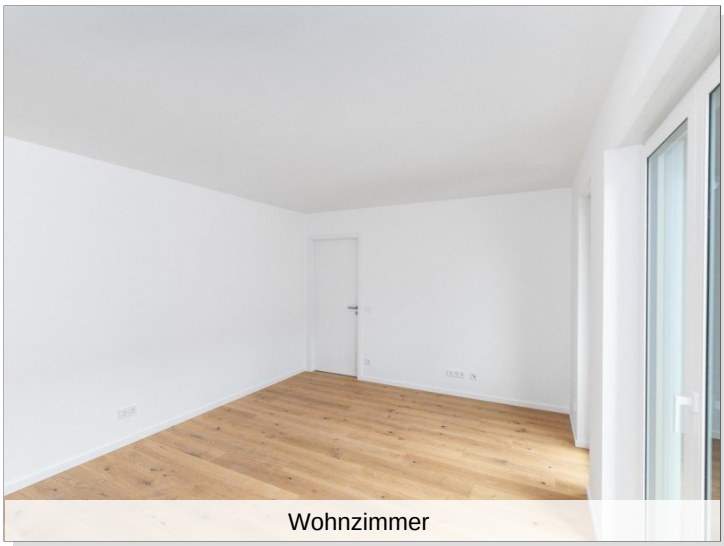
GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes 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.

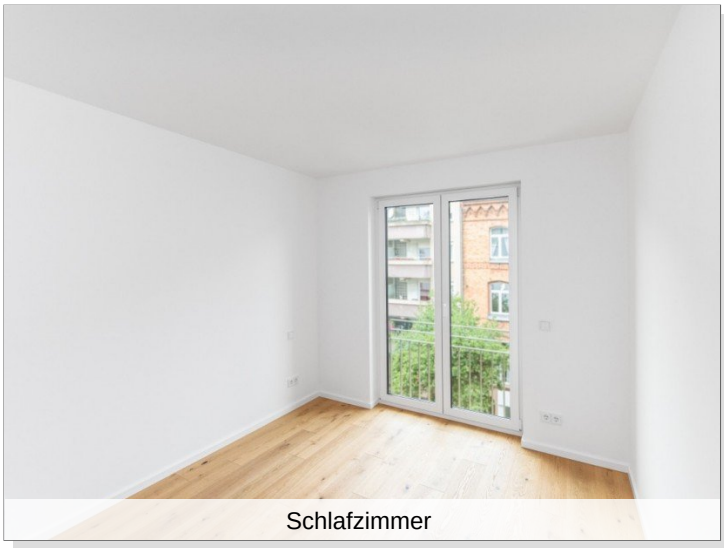
HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

EIGENTÜMERSERVICE:
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 uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektbilder:


Schlafzimmer


Wohnzimmer


Schlafzimmer

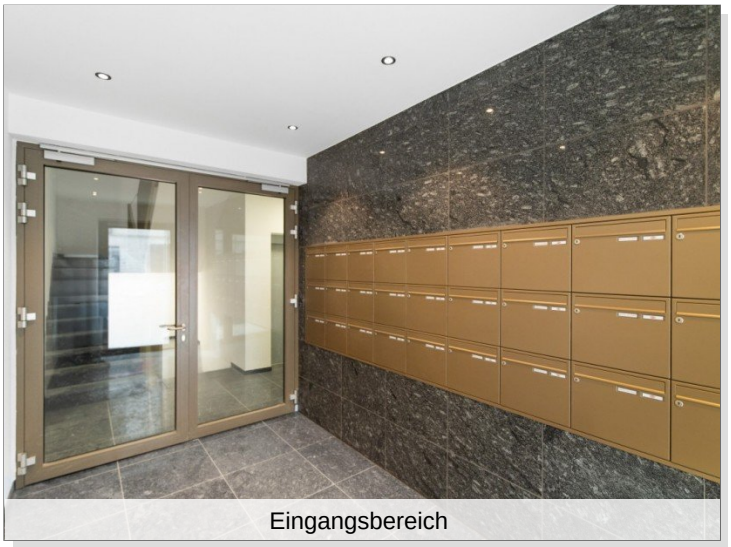
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Frankfurt am Main
> 2 Zimmer
> 37,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811941-SwXHw

Badezimmer

Treppenhaus


Eingangsbereich

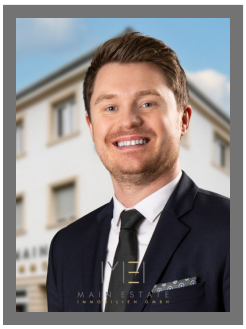
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Frankfurt am Main
> 2 Zimmer
> 37,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811941-SwXHw

Ansprechpartner:



Herr Benjamin Dönitz

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 162 6625555
E-Mail: doenitz@main-estate.de

Firmendaten:

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170

63263 Neu-Isenburg

Tel.: +49 (0) 6102 / 70 87 80 0
E-Mail: info@main-estate.de
Internet: www.main-estate.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Marius Pomorski
Felix Schamschula

Registergericht: Amtsgericht Offenbach am Main
Registernummer: HRB 47116
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 290 218 708

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt des Landkreises Offenbach am Main.

Zuständige Aufsichtsbehörde
Landrat Kreis Offenbach
Postfach, 63128 Dietzenbach
Telefon: 06074 / 8180-1000

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026