

Frankfurt am Main – Bockenheim

## Drei-Zimmer-Altbauwohnung mit großer Gartenterrasse

Objektnummer: 25001096



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

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25001096    |
| Wohnfläche   | ca. 88,2 m² |
| Zimmer       | 3           |
| Schlafzimmer | 1           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1905        |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 585.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 18 m²                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                        |

Objektnummer: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 109.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.03.2029    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1905           |

Objektnummer: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

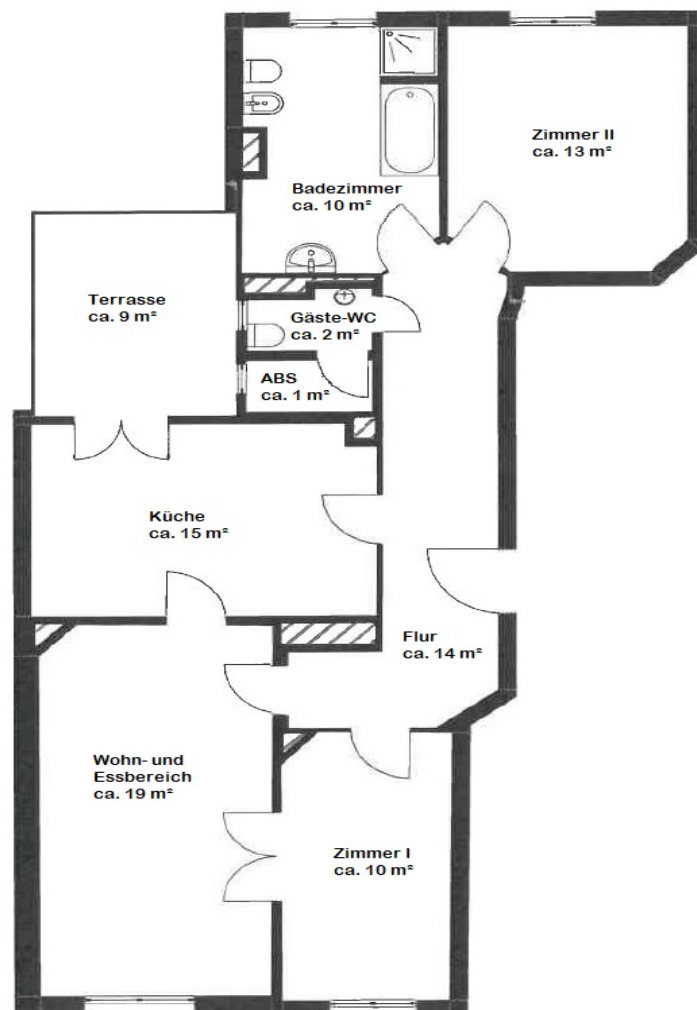
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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)

Objektnummer: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## 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: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung, aus dem Baujahr 1905, befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses und bietet auf circa 88 m² Wohnfläche eine attraktive Raumaufteilung. Mit ihrer geschmackvollen Kombination aus historischen Elementen und modernem Komfort eignet sich die Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Zudem liegt die Wohnung in einer beliebten und zentralen Wohngegend, die sich durch eine gute Infrastruktur auszeichnet. Beim Betreten der Wohnung wird man von einem Flur empfangen, der direkt in den großzügigen Wohnbereich übergeht. Durch eine Flügeltür gelangt man in einen weiteren kleineren Raum, der flexibel als Büro, Kinderzimmer oder zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann. Hier fällt der Parkettboden auf, der im gesamten Wohnbereich eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Besonders hervorzuheben ist der erhaltene Stuck an der Decke, der den klassischen Charme der Wohnung unterstreicht. Der Raum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnzimmereinrichtung. Die Wohnküche ist funktional eingerichtet und bietet neben ausreichend Arbeitsfläche auch Platz für eine gemütliche Essecke. Angrenzend an den Küchenbereich befindet sich der Zugang zur sehr großen Terrasse. Ein Highlight mitten in der Stadt! Hier kann man an lauen Sommerabenden entspannen, mit Freunden grillen oder einfach den Morgenkaffee genießen. Das Schlafzimmer ist mit einem Einbauschränk ausgestattet und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und weitere Schränke. Die Raumaufteilung ist hier besonders praktisch. Das Tageslichtbad ist funktional gestaltet und mit separater Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Ergänzt wird das Bad durch ein separates Gäste-WC sowie einen kleinen Abstellraum mit Fenster für Waschmaschine und Trockner. Die Wohnung wird über eine Etagenheizung beheizt, was eine individuelle Heizkostenabrechnung ermöglicht und zur Energieeffizienz beiträgt. Ein großer Gewölbekeller und die Möglichkeit, Fahrräder im Innenhof abzustellen, runden das Angebot ab. Insgesamt bietet diese Wohnung eine attraktive Mischung aus historischem Flair und Altbauatmosphäre. Die zentrale, urbane Lage und die gute Raumaufteilung machen das Objekt zu einem interessanten Angebot. Ein Besichtigungstermin kann jederzeit vereinbart werden, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkettboden
- Stuck
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Terrasse

Objektnummer: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Alles zum Standort

Bockenheim zählt zu einem der drei bevölkerungsreichsten Stadtteile Frankfurts. Erwähnenswert ist u. a. der Palmengarten, die Johann-Wolfgang-Goethe-Universität mit ihren renommierten Instituten sowie das Naturmuseum Senckenberg. Kulturelles Zentrum ist das TAT (Theater am Turm) im alten Straßenbahndepot. Etliche Geschäfte des täglichen Lebens, schicke Bistros, Cafés und Restaurants, Boutiquen, Buchhandlungen reihen sich, angefangen von der Bockenheimer Warte bis hin zur Leipziger Straße, aneinander. Schulen und Kindergärten sind in Bockenheim ebenso vorhanden wie zahlreiche Grünanlagen und Spielplätze. Die U-Bahnstation „Leipziger Straße“ (U6, U7) sowie die Straßenbahnhaltestelle „Juliusstraße“ (Linie 16) ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Mit dem Pkw sind Sie in 5 Minuten in der Frankfurter Innenstadt oder am Hauptbahnhof. Über die Rosa-Luxembourg-Allee erreichen Sie schnell die A66 sowie den Vordertaunus, über den nahegelegenen Autobahnanschluss „Messe“ sind Sie in ca. 15 Minuten am Flughafen.

**Objektnummer: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 109.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001096 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## 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)