

Frankfurt am Main – Bockenheim

# Großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und zwei TG-Stellplätzen in Toplage

Objektnummer: 25001186



KAUFPREIS: 748.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25001186 - 60486 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: 25001186 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25001186               |
| Wohnfläche   | ca. 102 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                      |
| Zimmer       | 3                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2013                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage         |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 748.000 EUR   |
| Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 25001186 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 68.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.08.2033     | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2013                       |

Objektnummer: 25001186 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001186 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001186 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001186 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



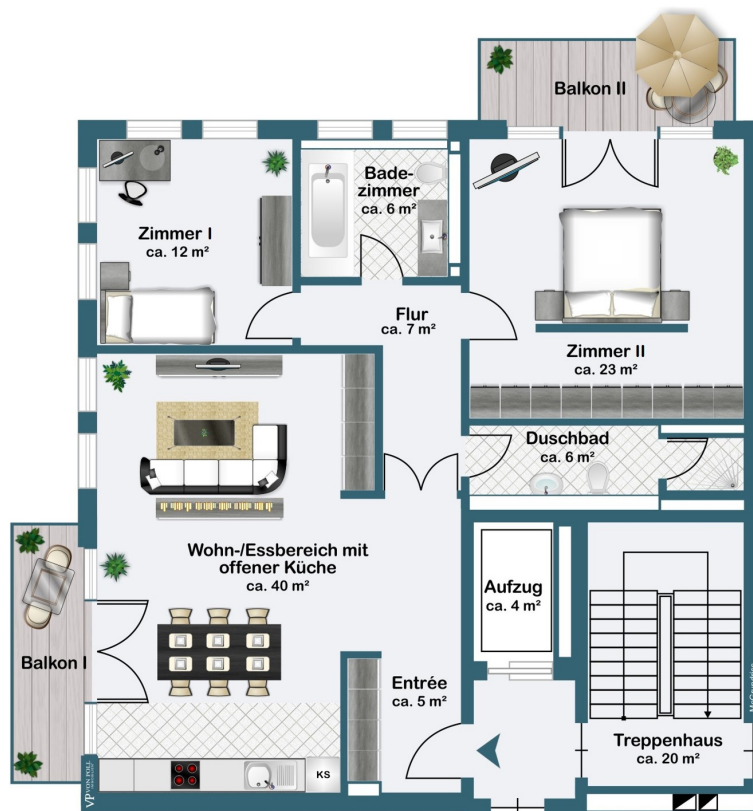
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



Objektnummer: 25001186 - 60486 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: 25001186 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete und gut ausgestattete Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in der zweiten Etage einer gepflegten und komfortablen Wohnanlage im beliebten Frankfurter Stadtteil Bockenheim.

Die großzügigen Räume, die fantastische Raumaufteilung und die beiden Balkone sind nur einige Argumente, die für diese Wohnung sprechen.

Mit dem Aufzug erreichen Sie die Wohnung bequem und barrierefrei. Vom großen Dielenbereich aus gelangen Sie in den sonnigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit moderner Küche. Mit circa 40 m<sup>2</sup> bietet er viele Gestaltungsmöglichkeiten. Von hier aus können Sie außerdem den Balkon betreten.

Die bodentiefen Fenster sorgen auf Anhieb für eine Wohlfühlatmosphäre. Über den angrenzenden Flur erreichen Sie das innenliegende Gäste-Bad, das Tageslichtbadezimmer und die beiden Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleidebereich und Zugang zum zweiten Balkon.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum sowie zwei PKW-Tiefgaragenstellplätze (im Kaufpreis bereits enthalten) runden dieses äußerst attraktive Angebot ideal ab.

Objektnummer: 25001186 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Barrierefreier Zugang
- Videogegegensprechanlage
- Parkett- und Fliesenboden
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Einbauküche mit Bosch-Geräten
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Innenliegendes Gäste-Bad mit Dusche
- Kabelanschluss
- Bodentiefe Fenster
- Plissees
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- Kellerraum
- Zwei Balkone
- Zwei Tiefgaragenstellplätze (im Kaufpreis bereits enthalten)

Objektnummer: 25001186 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Alles zum Standort

Bockenheim ist der drittgrößte und am dichtesten besiedelte Stadtteil Frankfurts und vereint in sich eine Vielfalt städtischer Quartiere: authentische Altbauten, kleinteilig gewachsene, Areale und Straßenzüge mit ruhigen Wohngebieten neben dem ehemaligen Universitätsgelände, das sich bald zu einem „Kultur-Campus“ mausern soll, sowie neu entstandene, gut angenommene Wohnsiedlungen wie die neue City West mit gehobenen Wohnungen unweit des Messegeländes. Im Kontrast dazu steht die Leipziger Straße mit charmanten Altbauten und traditionellem Einzelhandel, die zentrale Lebensader des Stadtteils. Hier findet man die lebendige Mischung aus kleinen Spezialitäten-Läden, handwerklich ausgerichteten Betrieben und gastronomischer Vielfalt, die international geprägt ist. Zu Bockenheim gehört als Premiumlage auch das Diplomatenviertel mit seiner Villensiedlung.

Auch das Angebot an Kultur und Bildung ist vielfältig. Das Bockenheimer Depot, eine Spielstätte der Städtischen Bühnen, die Dramatische Bühne und das Titania-Theater zeigen Theaterproduktionen der Spitzenklasse. Das Naturhistorische Museum Senckenberg lohnt immer einen Besuch, und die Universitätsbibliothek Johann Christian Senckenberg an der Bockenheimer Warte zählt mit ihren umfangreichen Beständen zu den besten wissenschaftlichen Bibliotheken in Deutschland. Die Auswahl an Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen sowie Sportstätten und Parks, insbesondere der Palmengarten, ist besonders für junge Familien attraktiv. Wer möchte, könnte hier auch ganz ohne Auto leben, denn das Nahverkehrsangebot ist ausgezeichnet und Fahrradwege gut ausgebaut.

Bockenheim zählt zu einem der begehrtesten Stadtteile Frankfurts. Erwähnenswert ist u. a. die Nähe zum Palmengarten, Grüneburgpark, die Johann-Wolfgang-Goethe-Universität mit ihrem Campus sowie das Naturmuseum Senckenberg. Kulturelles Zentrum ist das TAT (Theater am Turm) im alten Straßenbahndepot. Etliche Geschäfte und Supermärkte des täglichen Lebens, schicke Bistros, Cafés, Restaurants und Boutiquen reihen sich, angefangen von der Bockenheimer Warte bis hin zur Leipziger Straße, aneinander. Schulen und Kindergärten sind in Bockenheim ebenso vorhanden wie zahlreiche Grünanlagen, Sportvereine und Spielplätze. Eine urbane Wohnlage mit perfekter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Der Bahnhof „Frankfurt (Main) West“ befindet sich in direkter Nähe. Mit dem PKW sind Sie in 13 Minuten in der Frankfurter Innenstadt oder am Hauptbahnhof. Über die Senkenberganlage erreichen Sie schnell die A66. Über den nahegelegenen

Autobahnanschluss, sind Sie in circa 12 Minuten am Flughafen.

**Objektnummer: 25001186 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Objektnummer: 25001186 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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