

Frankfurt am Main - Bornheim

# Attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage

Objektnummer: 26001050



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

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

**Objektnummer: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001050	Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1974		

Objektnummer: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	140.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.06.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Die Immobilie



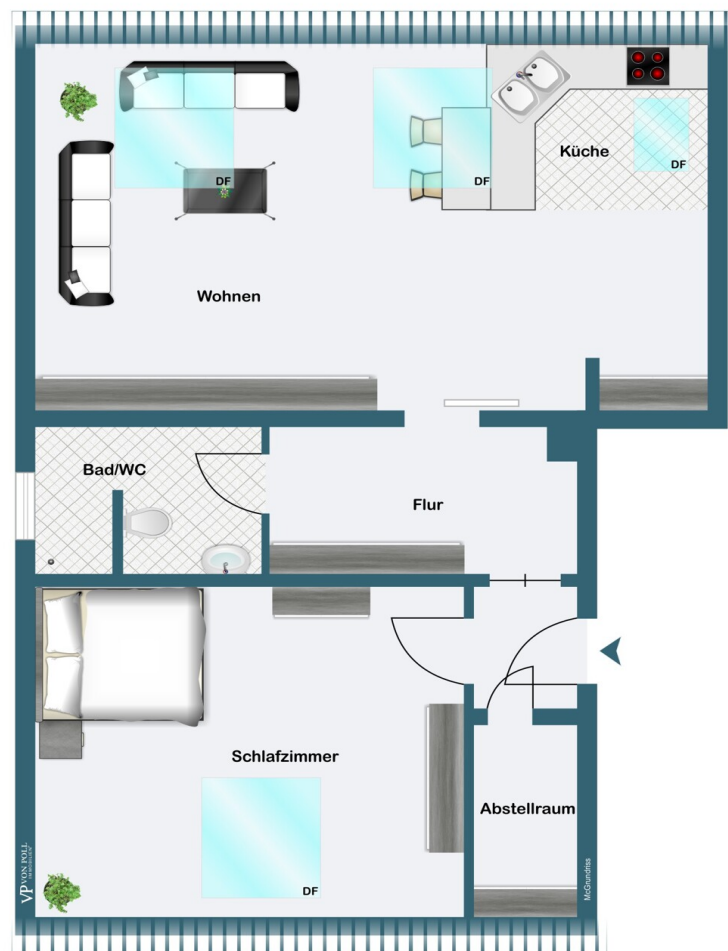
Objektnummer: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## 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: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

## **Ein erster Eindruck**

Bei diesem interessanten Angebot handelt es sich um eine schöne Zwei-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad und Lift. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, freistehenden Wohnhaus mit zwölf Wohneinheiten. Das Wohnhaus liegt in einer nachgefragten Lage des beliebten Frankfurter Stadtteils Bornheim.

Die Wohnung wurde 2012 umfassend saniert und attraktiv ausgestattet. Der Bodenbelag wurde durchgängig gefliest, eine ansprechende Einbauküche verbaut und das Badezimmer modern sowie hochwertig gestaltet. Insgesamt präsentiert sich das Wohnhaus in einem guten Zustand. Zu den letzten Modernisierungsmaßnahmen gehört die Installation einer Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer.

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich der zur Wohnung gehörende Kellerraum sowie ein angrenzender Waschraum. Eine gemeinschaftlich nutzbare Freifläche im Innenhof gehört ebenfalls zu diesem Angebot.

Der Lift bringt Sie in das vierte Obergeschoss, von welchem aus Sie die hier zum Verkauf stehende Wohnung über wenige Treppenstufen im hellen Dachgeschoss erreichen.

Die Eigentumswohnung wird unvermietet verkauft und steht nach Absprache zur Verfügung.

**Objektnummer: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- Glasschiebetür
- Tageslichtbad
- Hochwertige Holzfenster mit Sonnenschutz (Velux)
- 2022 DAIKIN Wärmepumpe (Heizen/Kühlen)
- 2012 umfassend saniert (Elektrik, Bad, Böden, Wände, Decken)
- Lift
- Abstellraum
- Kellerraum, Fahrradraum und Waschmaschinenstellplatz im Untergeschoss
- Freifläche im Hof

**Objektnummer: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

## **Alles zum Standort**

Bornheim, auch „Bernem“ genannt ist eines der beliebtesten Stadtteile in Frankfurt. Die fast drei Kilometer lange Berger Straße, die längste Einkaufsstraße Frankfurts, gilt als pulsierende Lebensader von Bornheim und ist von charmanten Straßen mit Alt- und Neubauten umgeben. Sie beginnt citynah – noch ganz von großstädtischer Gründerzeit-Architektur geprägt – hinter dem Grüngürtel am Bethmannpark und bietet bis hinauf in den alten Dorfkern mit seinen Fachwerkhäusern eine abwechslungsreiche Szenerie. Junge Shop-Konzepte finden sich hier ebenso wie traditionsreiche Handwerksbetriebe und zahlreiche Restaurants, Cafés, authentische Apfelweinkneipen und Weinstuben. Am Bornheimer Uhrtürmchen in Bornheim Mitte findet mittwochs und samstags der Bauernmarkt statt, ideal für alle, die Wert auf frische Produkte legen. Bornheim ist zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Ob traditionelle Dippemess, sportliche Aktivitäten in der Eissporthalle und in der Turngemeinde Bornheim (größter Turnverein Hessens) oder Entspannung im neuen Main-Bad – Bornheim hält vielfältige Angebote bereit. Auch Schulen und Kitas finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Ruhiger geht es in den Nebenstraßen zu, in denen sich als architektonisches Highlight auch die Ernst May-Siedlung am Bornheimer Hang aus den 1920er Jahren befindet. Der in wenigen Minuten erreichbare Günthersburg-Park mit Spielplätzen und Liegewiesen bildet die grüne Basis des Viertels. In direkter Nachbarschaft zum Park, rund um das Bethanien Krankenhaus mit Jugendstil-Fassade, sind zahlreiche Altbauvillen zu finden.

Die U-Bahn-Station Seckbacher Landstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist bequem zu Fuß erreichbar. Von hier verkehrt die U4 in regelmäßigen Abständen und bietet eine schnelle Anbindung an die Frankfurter Innenstadt sowie weitere Stadtteile.

Zudem verbinden mehrere Buslinien die Umgebung mit anderen Teilen Frankfurts. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene Saalburgallee zügig die A661.

**Objektnummer: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

## Weitere Informationen

**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: 26001050 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

## **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)**