

Frankfurt am Main - Bornheim

# Drei-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und barrierefreiem Zugang

**Objektnummer: 26001067**



**KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

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

Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001067	Kaufpreis	950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 127,4 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2004	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 34000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.06.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Die Immobilie



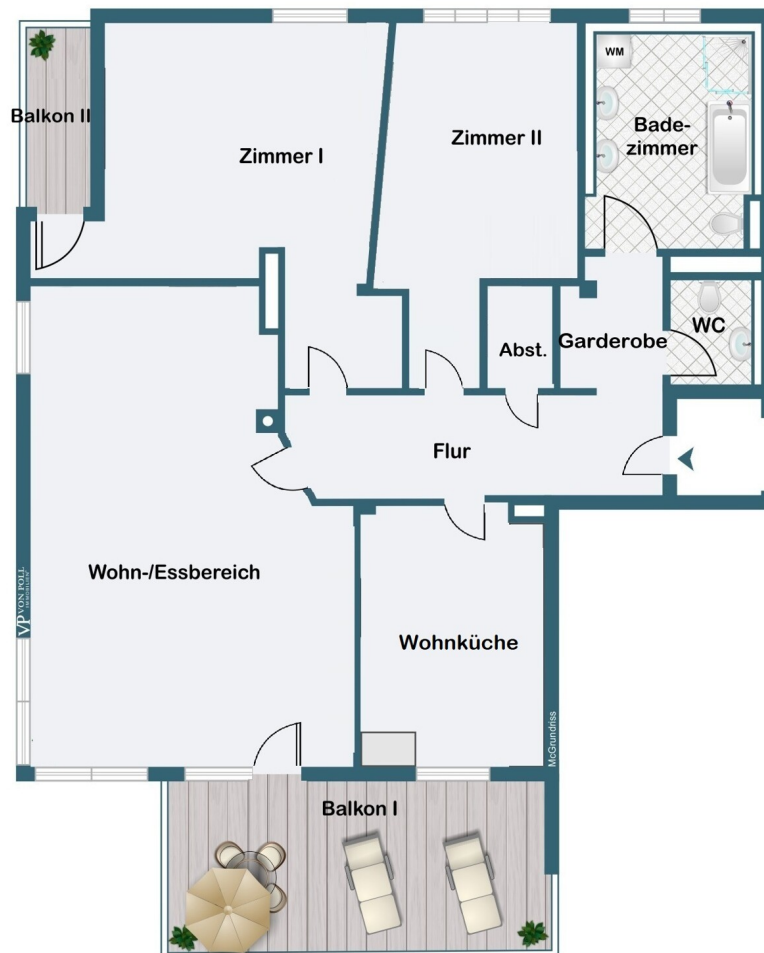
Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001067 - 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: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 2004 errichtete, moderne Mehrfamilienhaus präsentiert sich in angenehm zurückversetzter Lage auf einem liebevoll gärtnerisch gestalteten Grundstück mitten in Bornheim.

Die angebotene Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist bequem sowie barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Sie überzeugt nicht nur durch ihren hohen Wohnkomfort, sondern auch durch einen schönen Tageslichteinfall und eine wohltuende Ruhe.

Der aktuelle Grundriss umfasst drei Zimmer, ergänzt durch eine großzügige Wohnküche, ein geräumiges Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der ursprüngliche Entwurf als Vier-Zimmer-Wohnung lässt sich bei Bedarf ohne großen Aufwand wiederherstellen.

Ein herausragendes Highlight ist der außergewöhnlich großzügige, überdachte Balkon mit Südausrichtung und Sonnenmarkise. Dieser einladende Außenbereich schafft eine ideale Wohlfühlatmosphäre. Ein weiterer Balkon, nach Osten ausgerichtet, ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich.

Die Wohnung besticht insgesamt durch ihre lichtdurchflutete und großzügige Gestaltung. Barrierefreie Zugänge, ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz, der optional für 34.000 Euro erworben werden kann, sowie ein Aufzug, der von der Tiefgarage bis zur Wohnung führt, unterstreichen die Wohn- und Lebensqualität dieses Angebots.

**Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Glasfaseranschluss
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Große Wohnküche mit Einbauküche
- Einbauschränke im Flur und im Masterbereich
- Fußbodenheizung, individuell regulierbar in jedem Raum
- Parkettboden / Fliesenboden
- Teppichboden in den Schlafzimmern
- Großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Schlafzimmer mit Zugang zum Ostbalkon
- Elektrische Rollläden
- Ostbalkon
- Großer, überdachter Südbalkon mit elektrischer Markise und seitlichem Glasschutz, vom Wohnzimmer aus zugänglich
- Großer Abstellraum
- Großer Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz optional erwerbbar für 34.000 EUR

**Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

## Alles zum Standort

Bornheim, auch „Bernem“ genannt, ist einer der beliebtesten Stadtteile Frankfurts. 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 Gründerzeitarchitektur geprägt – hinter dem Grüngürtel am Bethmannpark und bietet bis hinauf in den alten Dorfkern mit seinen Fachwerkhäusern eine abwechslungsreiche Szenerie. Junge Shopkonzepte finden sich hier ebenso wie traditionsreiche Handwerksbetriebe sowie zahlreiche Restaurants, Cafés, authentische Apfelweinkneipen und Weinstuben.

Am Bornheimer Uhrtürmchen in Bornheim Mitte findet mittwochs und samstags der Wochenmarkt statt – ideal für alle, die Wert auf frische Produkte legen. Bornheim ist hervorragend angebunden und sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Ob traditionelle Dippemess, sportliche Aktivitäten in der Eissporthalle und in der Turngemeinde Bornheim (größter Turnverein Hessens) oder Entspannung im Main-Bad sowie in der Kinder- und Jugendbibliothek im Bürgerhaus Bornheim – das Angebot ist vielfältig. Schulen und Kitas befinden sich 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 mit den angrenzenden Spielplätzen am Nußberg befindet. Der in wenigen Minuten erreichbare Günthersburgpark mit Liegewiesen und Spielplätzen bildet die grüne Basis des Viertels. In direkter Nachbarschaft, rund um das Bethanien-Krankenhaus mit Jugendstilfassade, finden sich zahlreiche Altbauvillen. Ergänzt wird das Erholungsangebot durch den nahegelegenen Ostpark mit weitläufigen Grünflächen und Wasseranlagen.

Die U-Bahnstation Bornheim Mitte mit der Linie U4 liegt in unmittelbarer Nähe. Weiterhin verbinden mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnlinien 12 und 14 Bornheim mit vielen anderen Frankfurter Stadtteilen. Mit dem Auto sind Sie schnell über die Saalburgallee auf der A661.

**Objektnummer: 26001067 - 60385 Frankfurt am Main - Bornheim**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehaltenlich 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: 26001067 - 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)