Frankfurt am Main – Bockenheim

# Charmante Altbauwohnung mit Gartenidylle

***Objektnummer: 24001258***

**KAUFPREIS:** 529.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 71,24 $m^2$ • **ZIMMER:** 2

**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**


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

**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24001258 |
| Wohnfläche | ca. 71,24 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 529.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 8 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche |

**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 106.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 11.01.2029 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Die Immobilie

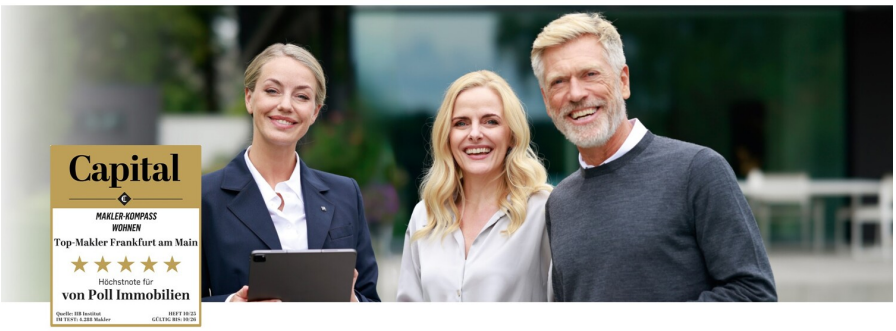
**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



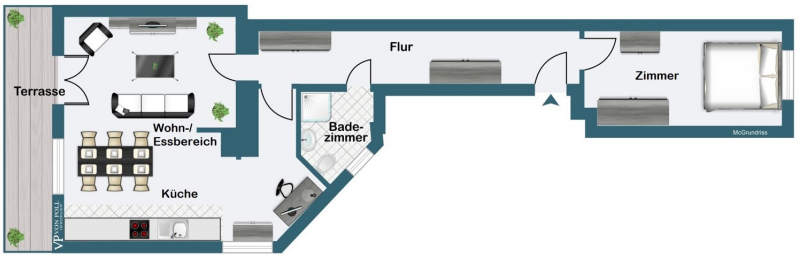

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**Objektnummer: 24001258 - 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: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und ruhige Altbauwohnung aus dem Jahr 1900 befindet sich im Erdgeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung ist ein Unikat und überzeugt durch ihren klassischen Charme und einer durchdachten Raumaufteilung. Die hohen Decken und der hochwertige Parkettboden, der sich durch die gesamte Wohnung zieht, unterstreichen den hochwertigen Eindruck des Altbaus und verleihen den Räumen eine warme Ausstrahlung.
Über den klassischen, aber geräumigen Schlauchflur teilt sich die Wohnung zwischen dem Schlaf- und dem Wohnbereich.
Das helle und großzügige Schlafzimmer ist praktisch geschnitten und befindet sich im vorderen Teil der Wohnung.
Im hinteren Teil befindet sich, mit der offenen Küche und dem großen Wohnessbereich, der Lebensmittelpunkt dieser schönen Altbauwohnung. Des Weiteren gibt es einen kleinen, gut platzierten Arbeitsbereich, der sich optimal eignet, um konzentriert von Zuhause aus zu arbeiten oder kreativ tätig zu sein.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die große Terrasse, die vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Diese Außennutzung erweitert den Wohnbereich ideal und lädt dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen.
Diese Wohnung ist ideal für alle, die ein geschmackvolles und zugleich modernes Wohnerlebnis in einer gepflegten Altbausubstanz suchen.

**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Ausstattung und Details

- Parkettboden
- Offene Einbauküche
- Tageslichtbad
- Große Terrasse
- Kellerraum

**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Alles zum Standort

Bockenheim ist der drittgrößte und am dichtesten besiedelte Stadtteil Frankfurts, geprägt von einer Mischung aus Altbauten, ruhigen Wohngegenden und modernen Wohnsiedlungen wie der City West. Das Viertel bietet eine lebendige Mischung aus Spezialitätenläden, Gastronomie und traditionellen Geschäften, besonders entlang der Leipziger Straße. Dazu gehört auch das Diplomatenviertel mit Villensiedlungen. Kultur- und Bildungsangebote sind vielfältig, von den Städtischen Bühnen über das Senckenberg Museum bis hin zur renommierten Universitätsbibliothek. Der Stadtteil ist besonders für junge Familien attraktiv, mit einer guten Auswahl an Schulen, Kitas, Sportstätten und Parks wie dem Palmengarten. Dank des exzellenten Nahverkehrsnetzes und der gut ausgebauten Fahrradwege lässt sich Bockenheim auch ohne Auto gut leben.
Die U-Bahnstation "Leipziger Straße" (U6, U7) befindet sich in direkter Nähe. Mit dem PKW sind Sie in circa 10 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 circa 15 Minuten am Flughafen.

**Objektnummer: 24001258 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 106.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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 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: 24001258 - 60487 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com