

Frankfurt am Main - Bockenheim

# Charmanter Altbauklassiker mit Potenzial in gefragter Lage

*Número de propiedad: 26001124*



**PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70,1 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim

## De un vistazo

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Número de propiedad  | 26001124                |
| Superficie habitable | ca. 70,1 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 4                       |
| Habitaciones         | 2                       |
| Dormitorios          | 1                       |
| Baños                | 1                       |
| Año de construcción  | 1903                    |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 385.000 EUR   |
| Piso                   | Ático   |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido  |
| Espacio utilizable     | ca. 4 m <sup>2</sup>  |

Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim

## Datos energéticos

|                                     |   |   |                             |
|-------------------------------------|---|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 142.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 11.01.2029                                | Clase de eficiencia energética                      | E                           |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1903                        |

Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propiedad



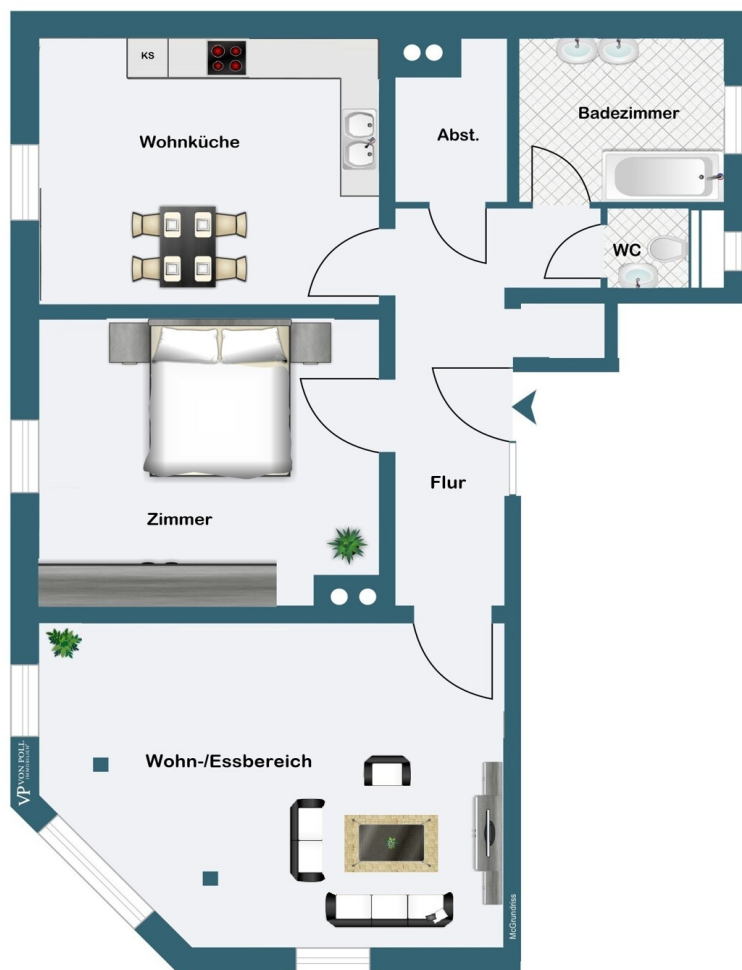
Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim**

## Una primera impresión

Diese stilvolle Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem klassischen Altbau aus dem Jahr 1903 in einer der begehrtesten Lagen von Frankfurt-Bockenheim. Im 4. Obergeschoss gelegen, überzeugt sie durch ihre angenehme Ruhe, viel Licht und den besonderen Blick über die Dächer des Viertels bis hin zum Taunus.

Auf circa 70 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein großzügiges Wohngefühl mit der typischen Altbau-Deckenhöhe von rund 2,72 Metern. Die Wohnung bewahrt ihren ursprünglichen Charakter und bietet zugleich die ideale Grundlage, um ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen. Derzeit verfügt sie über eine großzügige Wohnküche.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit elf Parteien wird fortlaufend instand gehalten und entwickelt sich stetig weiter. Die Wohnung war über viele Jahre zuverlässig vermietet und eröffnet nun attraktive Perspektiven für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Die Lage in Bockenheim verbindet urbanes Leben mit gewachsener Nachbarschaft: Kurze Wege in die Innenstadt, eine hervorragende Infrastruktur sowie ein lebendiges Umfeld machen diesen Standort besonders gefragt.

**Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim**

## **Detalles de los servicios**

- Parkettboden
- Holz-Doppelfenster
- Küche ohne Einbauten
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum

### **Sanierung**

- 2008: Austausch der Eisenträger der Deckenkonstruktion im Keller
- 2011: Fassadensanierung (Streichen; Dämmung nur auf einer Seite)
- 2012: Neuverkabelung der Wohnungen

### **Sanierung der Mauer im Sockelbereich**

#### **Austausch der Kellerfenster (Einbau von Metallfenstern)**

- 2015: Schornsteinverlängerung und Ausstattung der Kamine mit Edelstahlrohren
- 2018: Streichen der Holzfenster
- 2020: Austausch der Gegensprechanlage
- 2026: Austausch der Bleileitungen

**Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim**

## Todo sobre la ubicación

Bockenheim ist der drittgrößte und zugleich am dichtesten besiedelte Stadtteil Frankfurts und vereint eine bemerkenswerte Vielfalt städtischer Quartiere. Authentische Altbauten und kleinteilig gewachsene Straßenzüge mit ruhigen Wohngebieten treffen hier auf das ehemalige Universitätsgelände, das sich in den kommenden Jahren zu einem modernen „Kultur-Campus“ entwickeln soll. Ergänzt wird dies durch neue, bestens angenommene Wohnsiedlungen wie die City West mit gehobenen Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Messegelände.

Im Kontrast dazu steht die Leipziger Straße, die zentrale Lebensader des Stadtteils. Mit ihren charmanten Altbauten, traditionellen Fachgeschäften, kleinen Spezialitätenläden, handwerklich ausgerichteten Betrieben und einer international geprägten Gastronomieszene bildet sie das pulsierende Herz Bockenheims. Als besondere Premiumlage gilt das Diplomatenviertel, das mit seiner eleganten Villensiedlung zu den exklusivsten Wohnadressen der Stadt zählt.

Mit dem Naturhistorischen Museum Senckenberg und der Universitätsbibliothek Johann Christian Senckenberg an der Bockenheimer Warte verfügt der Stadtteil zudem über Institutionen von überregionaler Bedeutung. Parks und Grünanlagen wie der Palmengarten, vielfältige Sportstätten sowie eine breite Auswahl an Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station „Leipziger Straße“ (U6, U7) sowie weitere Haltepunkte bieten direkte Verbindungen in die Innenstadt und zu allen wichtigen Knotenpunkten. Mit dem Pkw sind sowohl die Frankfurter City als auch der Hauptbahnhof schnell erreichbar.

**Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main - Bockenheim**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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