

Frankfurt am Main - Bockenheim

# Moderne Drei-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse und TG-Stellplatz

CODE DU BIEN: 26001116



PRIX D'ACHAT: 830.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106,63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26001116</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>830.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 106,63 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Disponible à partir du</b>	<b>20.05.2026</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2017</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain</b>		

CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.09.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	56.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

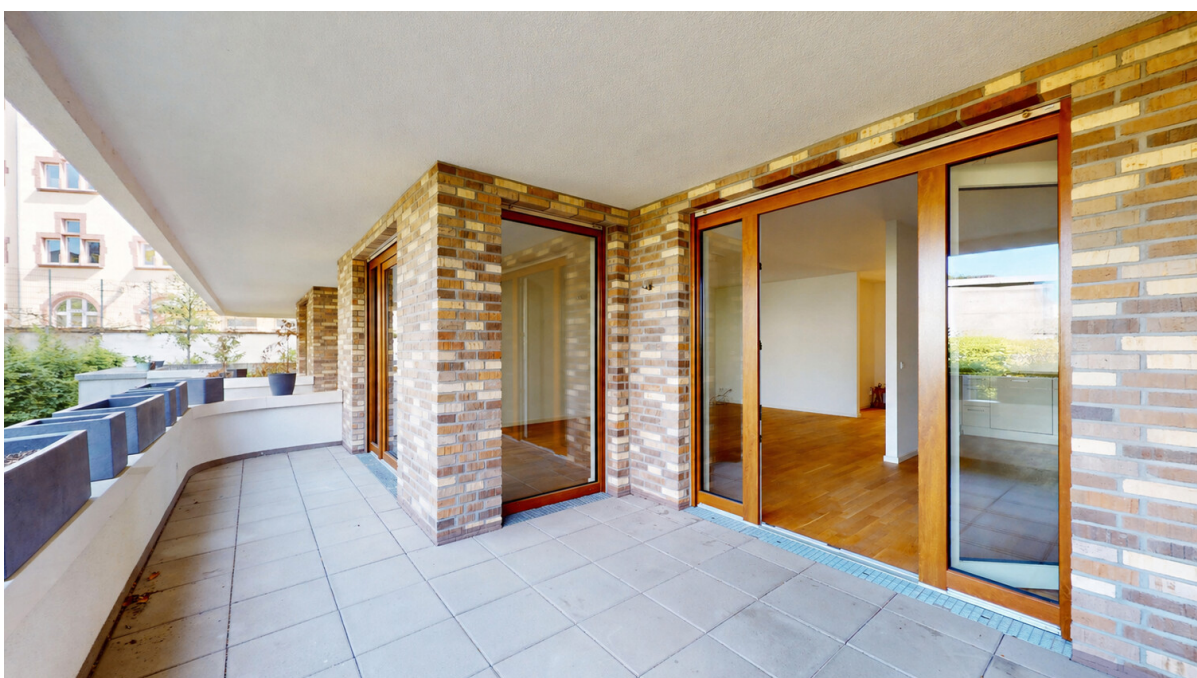
CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propriété



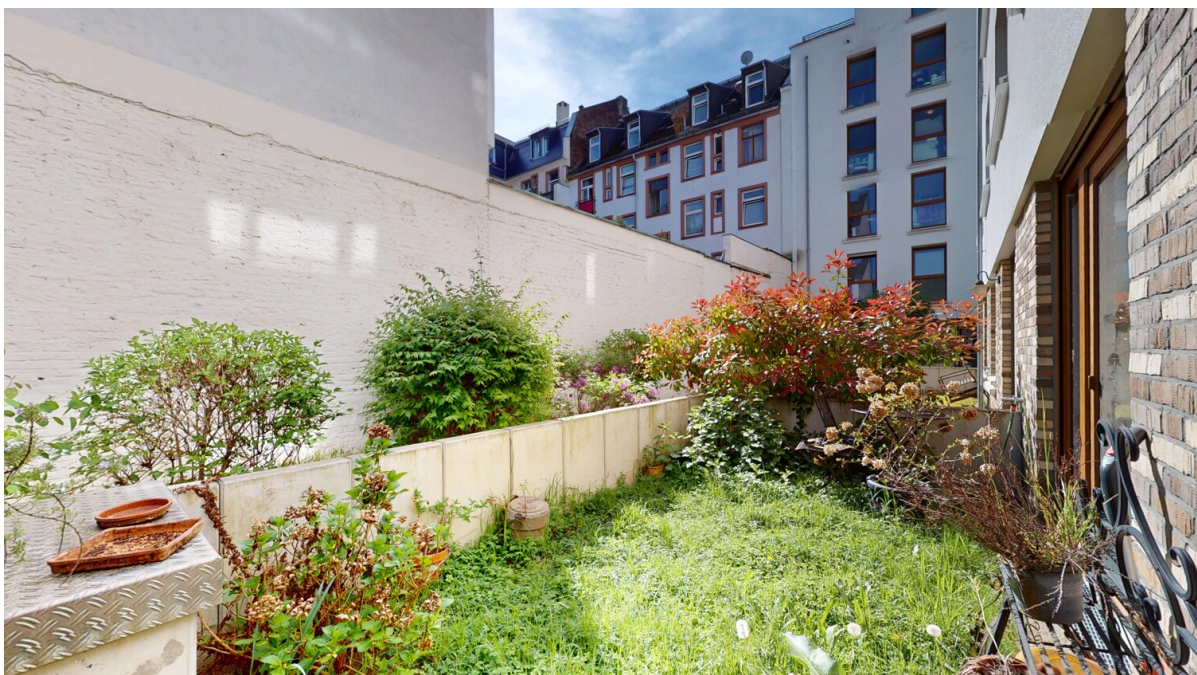
CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propriété



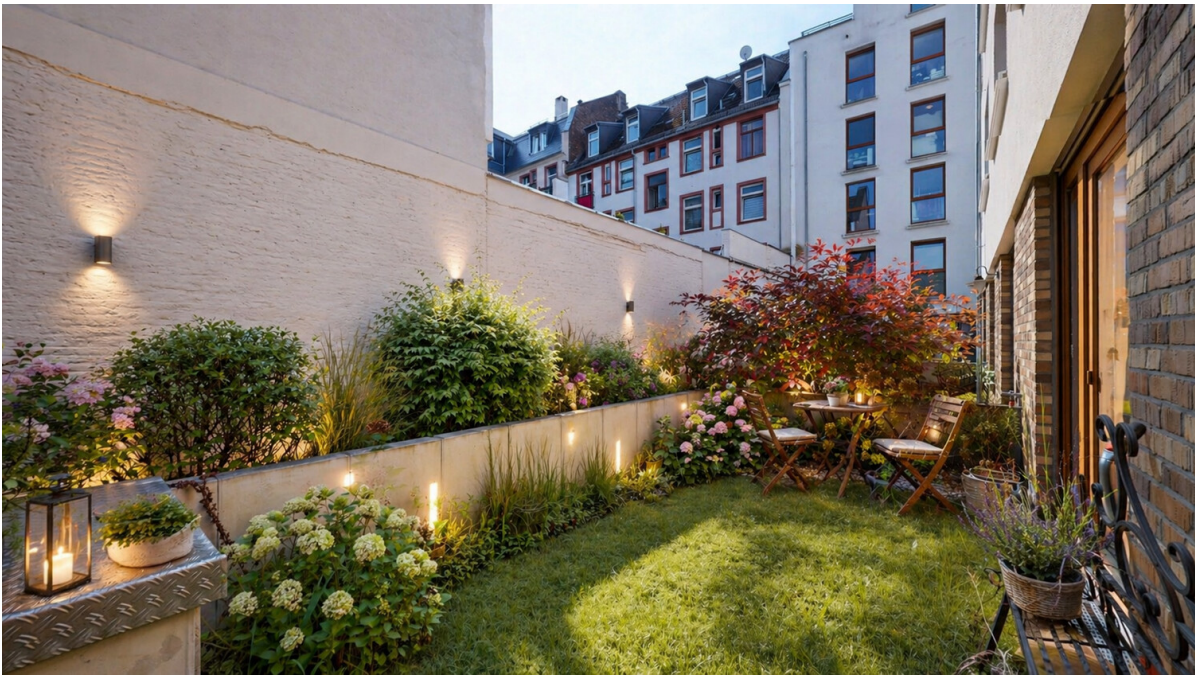
CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propriété



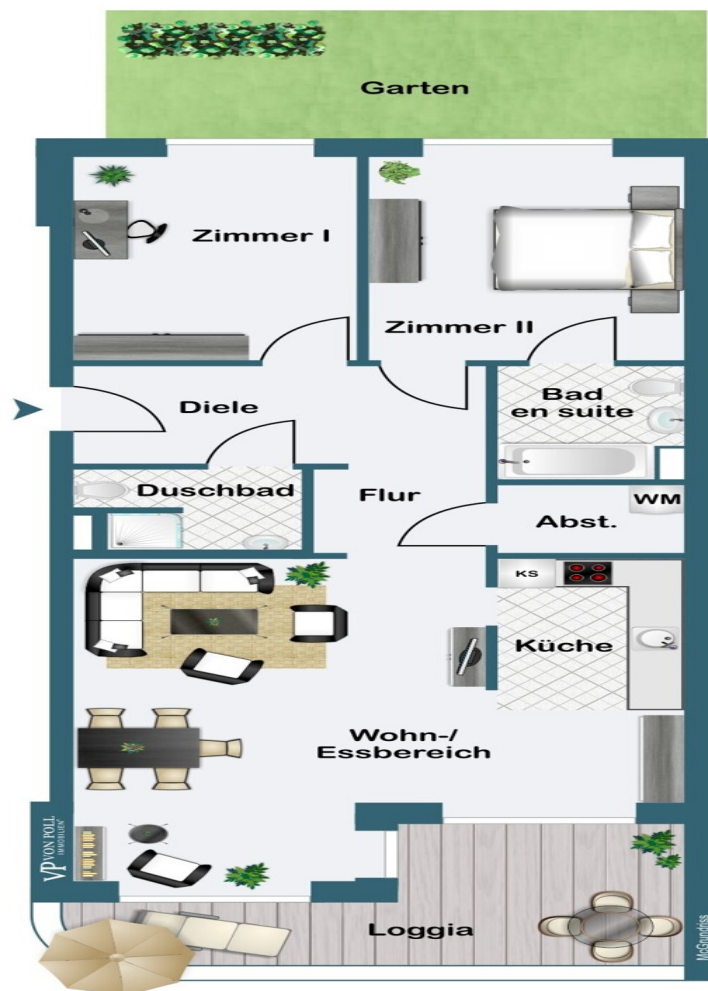
CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim**

## Une première impression

Das im Jahr 2017 errichtete Mehrfamilienhaus gehört zu einer gepflegten Eigentümergemeinschaft und steht für moderne Neubauqualität, energieeffizientes Wohnen sowie barrierearmen Zugang. Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die circa 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugen durch eine durchdachte Grundrissgestaltung und ein großzügiges Raumgefühl. Vom zentralen Dielenbereich sind alle Räume optimal erreichbar. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe, dreifachverglaste Fenster sorgen für helle, einladende Räume. Ein besonderes Highlight ist die Verbindung von Innen- und Außenbereich: Terrasse und Loggia bieten direkten Zugang ins Freie. Das Sondernutzungsrecht am Garten schafft zusätzlich einen privaten Rückzugsort.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer bietet mit En-Suite-Bad ein hohes Maß an Privatsphäre, ergänzt durch ein weiteres Duschbad. Ein separater Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische Abläufe. Fußbodenheizung und Lüftungsanlage gewährleisten ein angenehmes Raumklima. Die Ausstattung mit Eichenparkett, modernen Fliesen und einer funktionalen Einbauküche unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck. Ein Aufzug sowie barrierefreier Zugang bieten zusätzlichen Komfort. Die Energieeffizienzklasse B und ein Hausgeld von 450,-EUR runden das Angebot ab.

Diese Gartenwohnung vereint Lage, Ausstattung und Wohnkomfort auf ideale Weise – eine seltene Gelegenheit auf dem Frankfurter Immobilienmarkt. Ein Tiefgaragenstellplatz mit Vorbereitung für eine E-Ladestation ist ebenfalls vorhanden.

**CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim**

## **Détails des commodités**

- Aufzug
- Barrierefreier Zugang
- Gegensprechanlage
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Einbauküche mit Siemens Einbaugeräten
- Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fliesen in den Bädern
- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Loggia
- Garten
- Tiefgaragenstellplatz inklusive Vorbereitung für E-Ladestation
- Sondernutzungsrecht am Garten

**CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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