Frankfurt am Main – Bockenheim

# Stilvolle, renovierte Altbauwohnung mit fünf Zimmern und Balkon

***CODE DU BIEN: 25001130***

**PRIX D'ACHAT: 1.075.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,75 m$^2$ • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 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: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25001130 |
| Surface habitable | ca. 133,75 m² |
| Etage | 3 |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1900 |
| Place de stationnement | 1 x parking à plusieurs étages |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 1.075.000 EUR |
| Type | Etage |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2025 |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 18 m² |
| Aménagement | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage à l'étage |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 20.01.2029 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 104.90 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1900 |

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

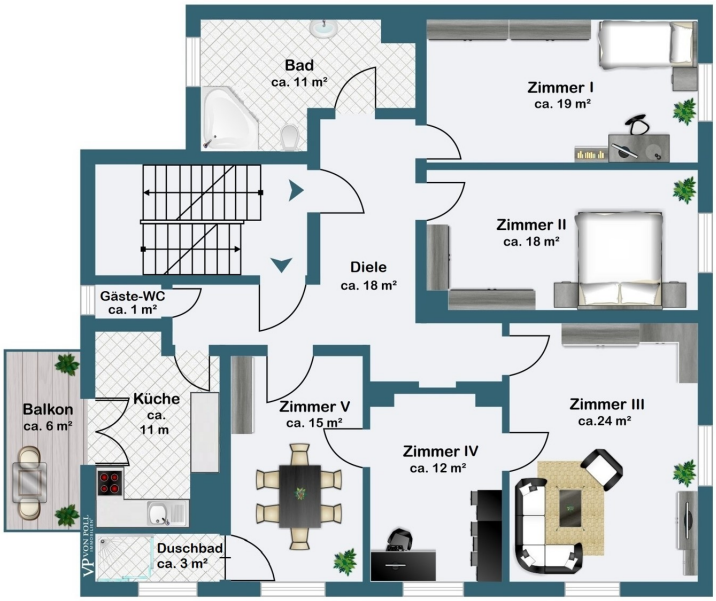
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

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

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 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: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Une première impression

Diese großzügig geschnittene Altbauetagenwohnung aus dem Jahr 1900 bietet auf circa 134?m² Wohnfläche fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC, eine Küche mit hochwertiger Ausstattung sowie einen Balkon.

Die Wohnung ist eine absolute Rarität und besticht durch eine gelungene Verbindung aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Hochwertige Materialien, restaurierte Altbaudetails und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein exklusives Wohnambiente.

Das kontinuierlich modernisierte 6-Parteien-Haus fügt sich stimmig in das beliebte, familienfreundliche und ruhige Wohnumfeld ein. Die aufwändig sanierte und kürzlich renovierte Wohnung überzeugt mit ihrem besonderen Charme und ist bezugsfertig.

Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge. Bei Bedarf ist durch eine einfache bauliche Anpassung im Flurbereich die Aufteilung in eine Zwei- und eine Dreizimmerwohnung denkbar.

Erleben Sie diese einzigartige Kombination aus Geschichte und Gegenwart – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Détails des commodités

Ausstattung:
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- Türsprechanlage
- Lan-Verkabelung
- Dimmschalter GIRA
- Kaminanschluss
- Römisches Bad
- Gäste-WC
- Altbauzargen mit Oberlicht
- Altbaukassettentüren
- Deckenventilator
- Diverse Deckenleuchten

Sanierung:
1999 – Sanierung Gemeinschaftseigentum:
- Aufwändige Modernisierung der gemeinschaftlichen Anlagen
- Erneuerung aller Steigleitungen für Gas, Wasser und Strom bis in jede Wohnung

2000–2002 – Umfassende Sanierung der Wohnung:
Decke:
- Rückbau der alten Decke bis auf die Holzbalken
- Neue, begradigte Decke mit Rigipsplatten
- Hohlraum mit Glaswolle wärme- und schallgedämmt
- Handgefertigte Stuckelemente als stilvolles Deckenhighlight

Wände:
- Kompletter Neuverputz aller Wände, sorgfältig abgeschliffen
- Verzicht auf Tapeten oder Vlies für eine klare, hochwertige Oberfläche
- Vollständige Erneuerung sämtlicher Elektroleitungen, Schalter (GIRA) und Dosen

Boden:
- Massivholzparkett aus Birke, 8 mm stark, diagonal verlegt
- Unterbau mit Hanf-Leichtlehmschüttung zur Wärme- und Schalldämmung
- Hochwertige Intarsienarbeiten, Holz-Auswahl und Anfertigung durch Berti (Italien)

Badezimmer:
- Bodenfliesen aus Marmor Rosso di Verona im antiken Stil
- Wandfliesen aus Botticino und Travertino mit antiken Bordüren
- Whirlpool mit Massagedüsen, Rundbogen und Marmorstufe als Zugang

Küche:
- Bodenfliesen aus edlem Granit Verde Guatemala

- Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Gaggenau-Geräten (90er Backofen, Wok-Brenner, Lavastein-Grill)
- Dunstabzugshaube von Gutmann mit Außenabzug
- Glasrückwand mit stilvollen Lichtapplikationen

Fensterbänke:
- Einzelanfertigungen aus Granit Indian Juparana (Italien)

Zimmertüren:
- Original-Kassettentüren vollständig restauriert
- Türbeschläge mit Palisander-Echtholz

Heizung:
- Neuverlegung Heizungsrohre unterputz
- Designheizkörper

Fenster:
- Terrassentür

2018 – 2019 – Sanierung des Treppenhauses

2020 – 2021 – Dachsanierung

2025
- Umfangreiche Renovierung der Wohnung
- Einbau neuer Vaillant Gasthermen

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Tout sur l'emplacement

Bockenheim ist der drittgrößte und am dichtesten besiedelte Stadtteil Frankfurts und vereint in sich eine Vielfalt städtischer Quartiere: authentische Altbauten, kleinteilig gewachsene, Areale und Straßenzüge mit ruhigen Wohngegenden neben dem ehemaligen Universitätsgelände, das sich bald zu einem „Kultur-Campus“ mausern soll, sowie neu entstandene, gut angenommene Wohnsiedlungen wie die neue City West mit gehobenen Wohnungen unweit des Messegeländes. Im Kontrast dazu steht die Leipziger Straße mit charmanten Altbauten und traditionellem Einzelhandel, die zentrale Lebensader des Stadtteils. Hier findet man die lebendige Mischung aus kleinen Spezialitäten-Läden, handwerklich ausgerichteten Betrieben und gastronomischer Vielfalt, die international geprägt ist. Die in wenigen Gehminuten zu erreichende "Sportfabrik" ist ein beliebtes Fitnessstudio mit vielfältigem Angebot. Die Wohnung grenzt direkt an das Diplomatenviertel, eine der begehrtesten Premiumlagen Frankfurts.

Auch das Angebot an Kultur und Bildung ist vielfältig. Das Bockenheimer Depot, eine Spielstätte der Städtischen Bühnen, die Dramatische Bühne und das Titania-Theater zeigen Theaterproduktionen der Spitzenklasse. Das Naturhistorische Museum Senckenberg lohnt immer einen Besuch, und die Universitätsbibliothek Johann Christian Senckenberg an der Bockenheimer Warte zählt mit ihren umfangreichen Beständen zu den besten wissenschaftlichen Bibliotheken in Deutschland. Die Auswahl an Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen sowie Sportstätten und Parks, insbesondere der Palmengarten, ist besonders für junge Familien attraktiv. Wer möchte, könnte hier auch ganz ohne Auto leben, denn das Nahverkehrsangebot ist ausgezeichnet und Fahrradwege gut ausgebaut.

Bockenheim zählt zu einem der begehrtesten Stadtteile Frankfurts.
Erwähnenswert ist u. a. die Nähe zum Palmengarten, Grüneburgpark, die Johann-Wolfgang-Goethe-Universität mit ihrem Campus sowie das Naturmuseum Senckenberg.
Kulturelles Zentrum ist das TAT (Theater am Turm) im alten Straßenbahndepot.
Etliche Geschäfte und Supermärkte des täglichen Lebens, schicke Bistros, Cafés, Restaurants und Boutiquen reihen sich, angefangen von der Bockenheimer Warte bis hin zur Leipziger Straße, aneinander. Schulen und Kindergärten sind in Bockenheim ebenso vorhanden wie zahlreiche Grünanlagen, Sportvereine und Spielplätze.
Eine urbane Wohnlage mit perfekter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die U-Bahnstation "Leipziger Straße" (U6, U7) befindet sich in direkter Nähe. Mit dem PKW sind Sie in 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 16 Minuten am Flughafen.

In unmittelbarer Nähe liegt der Niddapark, der zum beliebten Frankfurter Grüngürtel gehört und zum Joggen, Picknicken und Entspannen einlädt.

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 104.90 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.

**CODE DU BIEN: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

# Contact

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

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

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

www.von-poll.com