

Frankfurt am Main – Bornheim

# Helle Maisonettewohnung in urbaner Lage

???????? ??: 26001003



???? ??: 680.000 EUR • ??: ca. 103,8 m<sup>2</sup> • ??: 4

??????? ???????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	26001003	????? ???????	680.000 EUR
????????????	ca. 103,8 m <sup>2</sup>	????????????	??????????
???????	4	????????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
??????????	1907	???????	????????????????
????? ?????????????			?????????

???????? ??????????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	122.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	31.10.2028	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1907

???????? ??: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????





??????? ???????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ????????



???????? ?????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????



???????? ?????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????





??????? ???????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ????????



???????? ?????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????





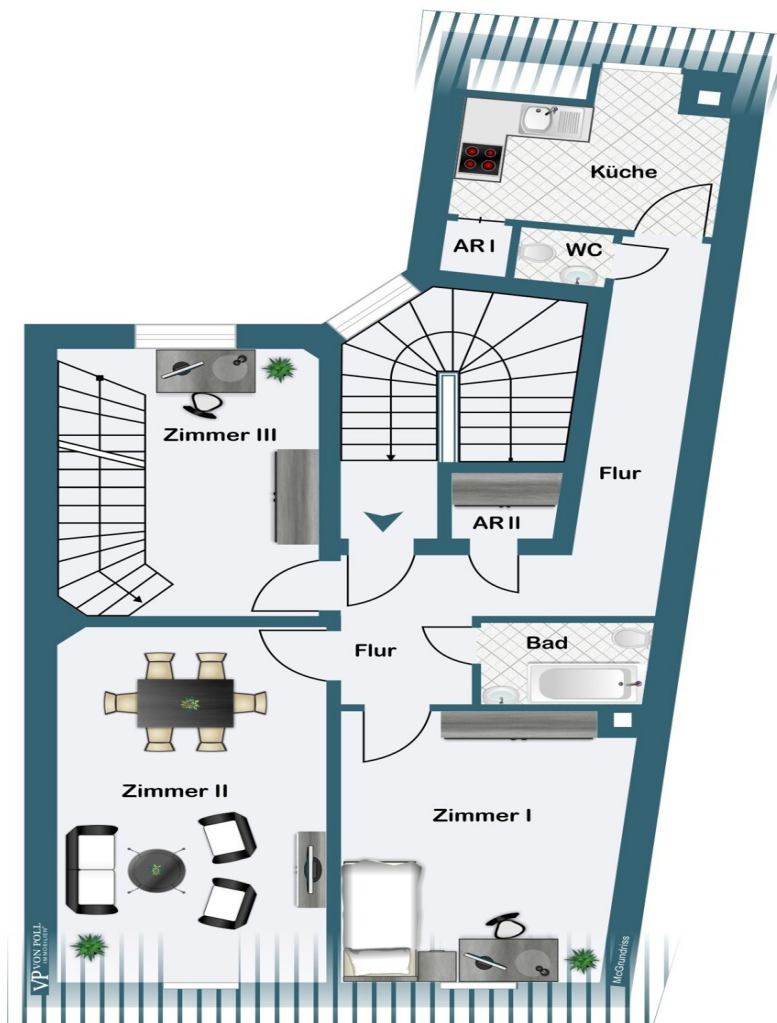
???????? ?????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ????????

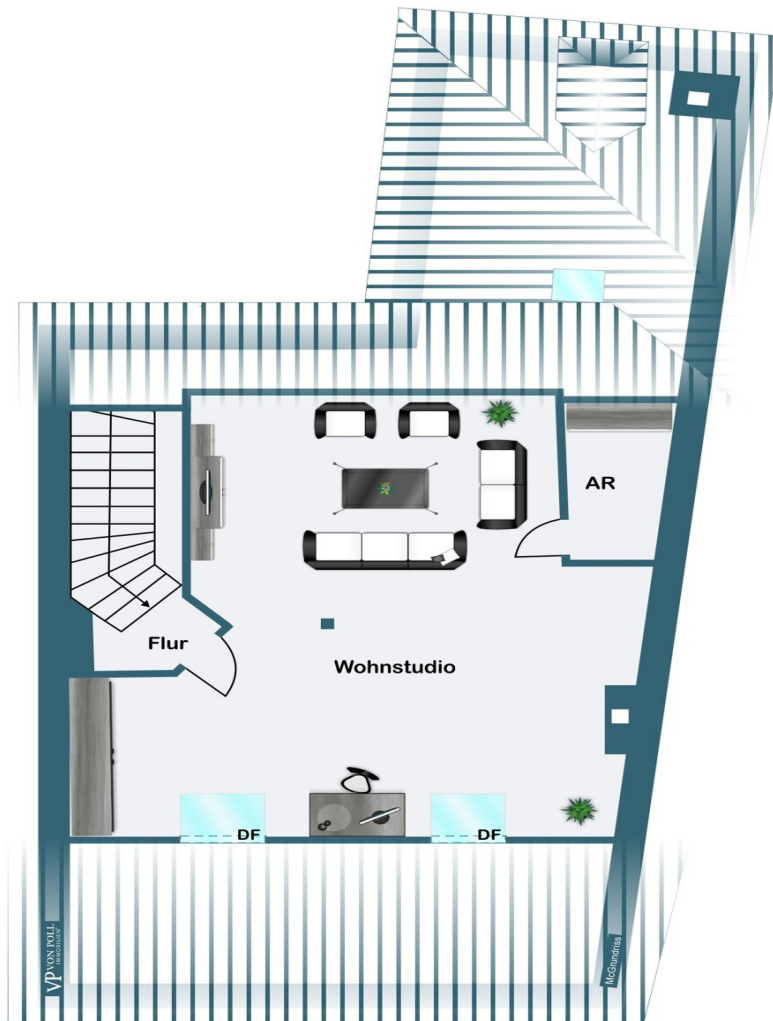


???????? ??: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

??????







??????? ???????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Maisonettewohnung befindet sich in einem schönen Altbau in beliebter Lage. Über den Dächern von Bornheim genießt man in der Wohnung die Ruhe durch die dreifach verglasten Fenster. Vielfältige Gastronomie und alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustür. Diverse Straßenfeste finden in unmittelbarer Nähe statt und zweimal in der Woche gibt es einen Markt. Die U 4 liegt direkt vor der Haustür. In kurzer Zeit sind die Alte Oper, der Hauptbahnhof, das Messegelände und der Flughafen zu erreichen.

In der unteren Etage befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, das Bad, das WC und die geschmackvolle Küche. Diese ist mit einem Gasherd von Bosch (Range Cooker) und einer Granitarbeitsplatte ausgestattet.

In das Wohnstudio gelangt man über ein helles Durchgangszimmer, das sich hervorragend als Arbeitsplatz eignet. Das Wohnstudio ist durch die vielen Fenster lichtdurchflutet und verfügt über eine Klimaanlage.

Ein Keller ist der Wohnung zugeordnet.

??????? ???????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

???????????????? ???? ?????????

- Einbauküche mit Gasherd von Bosch (Range Cooker)
- Parkett
- Teilweise Dreifachverglasung
- Klimaanlage im Wohnstudio
- Kellerraum

??????? ???????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## ??? ??? ??? ??????????

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

Am Bornheimer Uhrtürmchen in Bornheim Mitte findet mittwochs und samstags der Markt statt, ideal für alle, die Wert auf frische Produkte legen. Bornheim ist zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Ob traditionelle Dippemess, sportliche Aktivitäten in der Eissporthalle und in der Turngemeinde Bornheim (größter Turnverein Hessens) oder Entspannung im neuen Main-Bad – Bornheim hält vielfältige Angebote bereit. Auch Schulen und Kitas finden Sie 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 befindet. Der in wenigen Minuten erreichbare Günthersburg-Park mit Spielplätzen und Liegewiesen bildet die grüne Basis des Viertels. In direkter Nachbarschaft zum Park, rund um das Bethanien Krankenhaus mit Jugendstil-Fassade, sind zahlreiche Altbauvillen zu finden.

Die U-Bahnstationen Bornheim Mitte und Eissporthalle liegen in unmittelbarer Nähe und sind einfach zu Fuß erreichbar. Die U4 und die U7 fahren in regelmäßigen Abständen. Weiterhin verbinden viele Buslinien sowie die Straßenbahnlinie 12 Bornheim mit vielen anderen Frankfurter Stadtteilen. Mit dem Auto sind Sie schnell über die Saalburgallee auf der A661.



??????? ???????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 26001003 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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