

## Frankfurt am Main – Bornheim

????????, ????????????? ?????? ????????????? ??  
???????????? ?????? ??? ?????? ?????? ??????  
??????

??????? ??????????: 25001275



???? ??????: 1.880.000 EUR • ??????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ???????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

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

???????? ??????????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001275	????? ???????	1.880.000 EUR
????????????	ca. 210 m²	????????????	???????
???????	4	????????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 2,975% (inkl.
???????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	2		Kaufpreises
????? ?????????????	2019	?????????	???????
????? ?????????????	2 x ????????	?????????	?????????, WC
	??????????		?????????????,
			?????????????????
			?????????

??????? ???????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????????????	??????? ??????? ????????????	29.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.08.2028	???????????? ?????????????? ??????????	A+
????? ???????????	????????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2017

???????? ?????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????



???????? ?????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????





??????? ???????? : 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ????????



???????? ?????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????





???????? ??: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ????????



???????? ?????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????



??????? ???????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ????????



???????? ?????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????





???????? ?????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????





???????? ?????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????



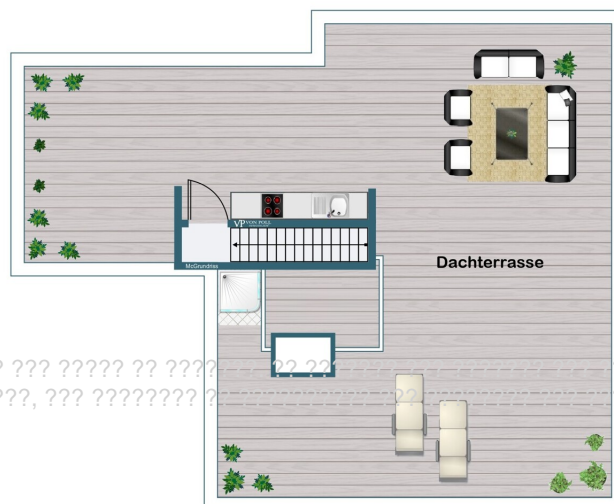
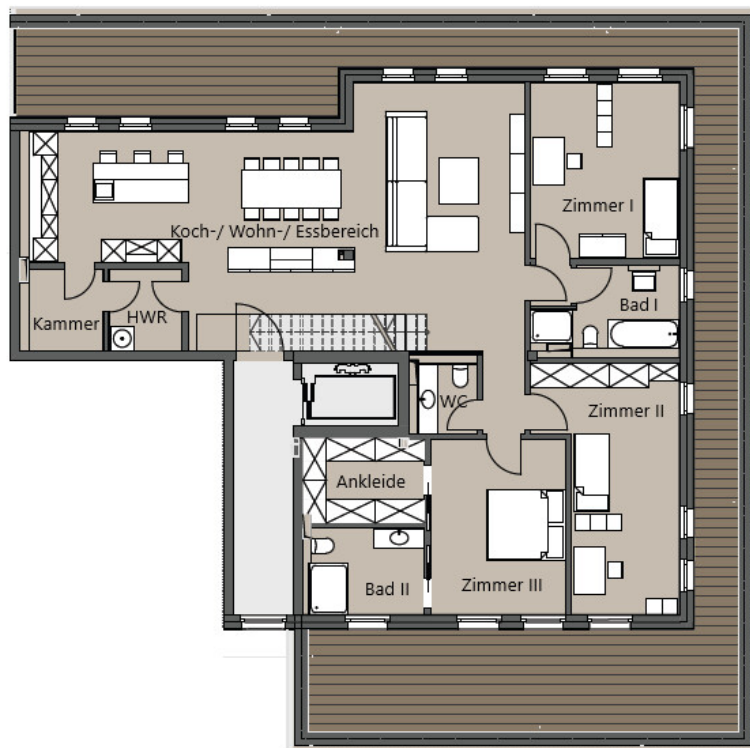
???????? ?????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????



???????? ??????????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

??????



???? ? ?????? ?? ?????? ?? ??? |  
 ???? ?????, ?? ?????????? ?

???????? ??????????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

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

???? ?? ?????????? ??????? ??????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ??  
2019, ?? ??? ?????????????, ??????????????? ?????. ? ????????????? ?????? ??? ??????  
???????? ??? ??? ???????, ?? ?????? ??????????? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ????. ?  
?????? ??? ? ?????????????????? ??????????? ??????????? ?????? ?????????? ??????. ??? ??????????,  
????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ??? ?? ?????????? ??? ?????????? ???????, ??????  
??? ? ??????????????? ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????? ?? ??????????  
??? ?????????????? ??? ???????, ?????????????? ?????????????? ??????? ??????????? ??  
?????????????? ??????! ?? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ???????  
?????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????, ?????????????????????? ??  
??? ??????? ?????? ?????? ???????, ? ?????? ??????????? ?????????????? ?????? ??????????????. ??  
?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ??????????? ?????????????????, ??? ???????, ???  
WC ?????????????? ??? ??? ???????, ?????????????????? ?????????? SieMatic ?? ?????????????, ??  
?????????????? ??? ??????????????. ?? ??????????? ??? ?? ??????? ?????? ??? ?????? ??  
????????????? ?????? ?????? ?????????????? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??????????????.  
????????????????? ??? ?????????-????????????? ?????? ??? ??????? ?????????????????? ??  
????????????????????? ?????????????? ??????? ??????????????, ?????? ??? ??? ??????????  
?????????????????, ??????? ?? ??????? ?????????????????????? ??????????????. ?? ??????? ?????????????  
?????????????, ?? ?????? ?????? ???????, ?????????? ?????????????????????? ???????, ??????????  
????????? ??????????????, ??? ?????? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????????????? ??? ?????????  
?????????, ?????? ?????? ??????? ??? ?? ?????????????????? ?????????????????????? ?????? ???  
?????????????. ??? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ??????????????  
?????????????. ? ?????????? ?????? 5? ?????? ?????? ?????????????????? ?????? ?????? ???????  
????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ??????????????  
?????????, ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????????? ??????????. ??? ??????????????  
????????? ?? ?????? ????????? -????????????????????????????? ?????????????? ??????- ?????? ???  
?????????????????. ? "???? ?????? ??????" ??? ?????????? ??? ?????? ?? ?????????????? ?????? ?????,  
?? ?????????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??????????. ?  
????????????????? ?????????????? ??? ??? ??????? ??? ?????? ??? ??? ?????????????? ???  
????????????????????? ?????? ??? ??? ?? highlights ?????? ??? ?????????????? ???????  
?????????????????????. ??? ?? ??????? ??????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ??????  
????????????? ??? ?????????????????? ? ?????????????? ??????? ?????????????? ?????????????????  
????????????? ??? ?????????????? ??????????. ? ?????????? ?????????????? ??? ??????????????????, ??  
????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ?????? ?????????????,  
????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??????. ?????????????? ???  
?????????? ?????????????? ??????? ??????????????, ?????? ??????? ??????????? ?? ??????????  
????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????????.

??????? ???????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

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

- Repräsentative Raumaufteilung
- Hochwertige Ausstattung
- Klimaanlage in allen Räumen
- Fußbodenheizung
- Kühlung durch die Fußbodenheizung im Sommer
- Lüftungsanlage
- Integrierte Beleuchtung
- Einbauschränke in allen Zimmern
- Garderobenschränke Eingang beleuchtet
- Raumteiler-Schrank im Wohn-/Essbereich
- Ankleide am Master-Schlafzimmer
- KNX-Elektroanlage, Gira Smart-Home-System mit Display
- Videoüberwachung der Wohnung und der dazugehörigen Terrassen
- SieMatic-Einbauküche
- Naturstein-Arbeitsplatte (Calacatta-Marmor)
- Fischgrätparkett, naturhell geheizt
- Beleuchtung: LED-Friesbeleuchtung und Einbauspots (Delta Light)
- Türen von Brüchert & Kärner
- Designbäder mit großformatigen Feinstein-Fliesen
- Armaturen Dornbracht (Masterbad)
- Armaturen Axor (Badezimmer II und Gäste-WC)
- exklusive Küche mit Natursteinplatte
- Geräte Siematic und Liebherr
- Umlaufende Penthouse Terrasse von allen Zimmern und Badezimmern zugänglich
- Großzügige Dachterrasse
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Fahrradabstellraum



??????? ???????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

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

Bornheim ist eines der beliebtesten Stadtteile in Frankfurt.

Die lange Berger Straße, die auch „Bernemer Zeil“ genannt wird, 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 geben sich ein Stelldichein.

Am Uhrtürmchen-Platz in Bornheim Mitte findet mittwochs und samstags der Bauernmarkt statt, ideal für alle, die Wert auf hiesige 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 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 und erholsam im Günthersburg-Park mit Spielplätzen und Liegewiesen, der die grüne Basis des Viertels bildet. In direkter Nachbarschaft zum Park, rund um das Bethanien Krankenhaus mit Jugendstil-Fassade, sind zahlreiche Altbauvillen zu finden.

Die U-Bahnstation Bornheim Mitte liegt in unmittelbarer Nähe und ist einfach zu Fuß erreichbar. Die U4 und U5 fahren in regelmäßigen Abständen. Weiterhin verbinden mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnlinie 12 Bornheim mit vielen anderen Frankfurter Stadtteilen. Mit dem Auto sind Sie schnell über die Saalburgallee auf der A661.

??????? ???????: 25001275 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.8.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 29.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ?????: 25001275 - 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)