

Frankfurt am Main – Bornheim

## Zwei-Zimmer Stilaltbau-Wohnung mit kleinem Balkon

????????? ??????????: 25001292



???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 47,53 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ???????: 25001292 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

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

???????? ?????????: 25001292 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ??? ??????

|                    |                          |                    |                       |
|--------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25001292                 | ???? ?????         | 339.000 EUR           |
| ????????           | ca. 47,53 m <sup>2</sup> | ????????           | Käuferprovision       |
| ????????           | 2                        |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 1                        |                    | MwSt.) des            |
| ????????           |                          |                    | beurkundeten          |
|                    |                          |                    | Kaufpreises           |
| ????????           | 1                        | ???? ???????????   | 2014                  |
| ???? ???????????   | 1910                     | ?????????????????? | ca. 17 m <sup>2</sup> |
|                    |                          | ????               |                       |
|                    |                          | ?????              | ?????,                |
|                    |                          |                    | ??????????????        |
|                    |                          |                    | ???????, ????????     |

??????? ???????: 25001292 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

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

|                                                     |                                 |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                          | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 109.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 29.07.2030                      | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                          | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1910           |

???????? ??: 25001292 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????





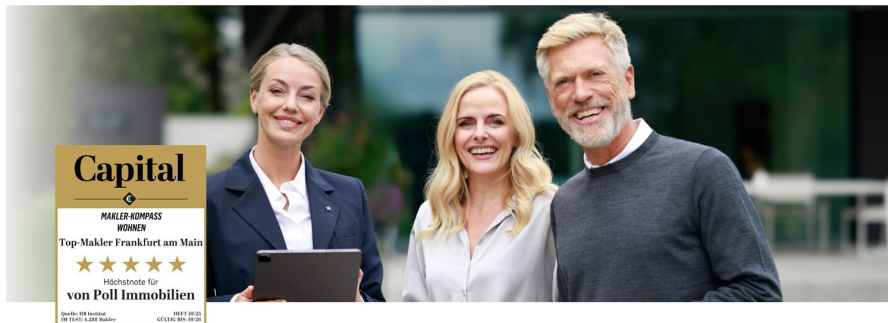
??????? ?????????: 25001292 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ????????



???????? ?????: 25001292 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????

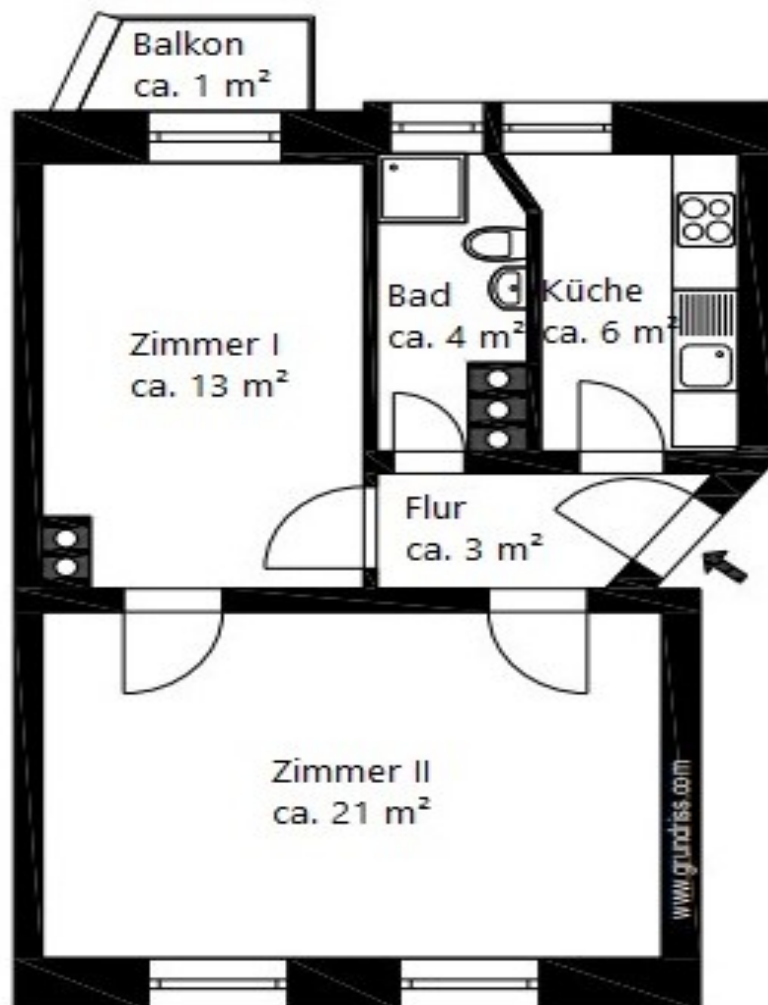


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

????????? ??????????: 25001292 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

?????????



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



??????? ???????: 25001292 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

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

Die Zwei-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Stilaltbaus aus dem Jahre 1910.

Die Fassade wurde 2014 liebevoll und detailgetreu saniert.

Durch einen kleinen Flur gelangt man in Wohnzimmer, Küche, Bad und Schlafzimmer.

Das Wohnzimmer mit einer Größe von circa 22 m<sup>2</sup> verfügt über einen alten Echtholz-Dielenboden, der den Charme dieser Altbauwohnung unterstreicht.

Das Schlafzimmer ist ruhig zur Rückseite gelegen und man gelangt von dort auf den kleinen, ummauerten Balkon. Hier kann man im Sommer den Tag gemütlich mit einer Tasse Kaffee oder Tee beginnen oder ihn mit einem Glas Wein ausklingen lassen.

Das kleine Tageslichtbad ist mit einer Duschbadewanne ausgestattet. Die Einbauküche verfügt über alle notwendigen Geräte und einer Waschmaschine.

Neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum steht im Untergeschoss des Hauses ein Trockenraum zur Verfügung.

Ein kleiner Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung rundet das Angebot ab.

??????? ?????????: 25001292 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

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

- Parkett
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Balkon

??????? ???????: 25001292 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

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

Bornheim, auch „Bernem“ genannt ist eines der beliebtesten Stadtteile in Frankfurt. Die fast drei Kilometer 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-Bahnstationen Bornheim Mitte und Eissporthalle liegen in unmittelbarer Nähe und sind einfach zu Fuß erreichbar. Die U4, U6 und U7 fahren in regelmäßigen Abständen. Weiterhin verbinden mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnlinien 12 und 18 Bornheim mit vielen anderen Frankfurter Stadtteilen. Mit dem Auto sind Sie schnell über die Saalburgallee auf der A661.

??????? ???????: 25001292 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.  
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.

???????? ?????: 25001292 - 60389 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)