Frankfurt am Main – Bockenheim

Moderne Vier-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon

??????? ????????: 25001137

www.von-poll.com

???? ??????: 795.000 EUR • ?????????: ca. 123 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

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

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25001137
?????????	ca. 123 m²
??????	3
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2015
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 25000 EUR (??????)

???? ??????	795.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 8 m²
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ???
?????????? ????????????? ?????? ???	12.05.2035
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	50.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2015

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

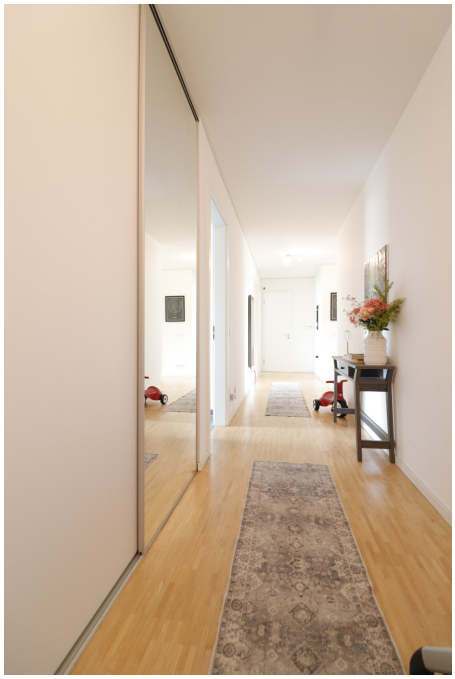
?? ???????

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

?? ???????

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

?? ???????



??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

?? ???????

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

?? ???????

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

?? ???????

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

?? ???????

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

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

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

Diese gepflegte Etagenwohnung im dritten Obergeschoss bietet eine großzügige Wohnfläche von circa 123 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung. Die im Jahr 2015 fertiggestellte Liegenschaft befindet sich in einem hervorragenden Zustand und besticht durch ihre moderne Bauweise. Mit ihren vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern, eignet sich diese Wohnung besonders gut für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Raum legen. Zusätzlich zum geräumigen Tageslicht-Wannenbad verfügt die Wohnung über ein weiteres Duschbad. Die zum Wohn-/ Essbereich offene Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Die zentrale Kochinsel bietet nicht nur viel Platz zur Zubereitung von Speisen, sondern auch für gesellige Zusammenkünfte. Der massive Parkettboden unterstreicht die hohe Qualität der verwendeten Materialien und sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung für eine angenehme Wohnatmosphäre, auch an kühleren Tagen. Ein weiteres Highlight ist der nach Westen ausgerichtete Balkon mit einer Fläche von circa 11 m². Hier können die Bewohner die Abendsonne genießen, während eine elektrische Markise an sonnigen Tagen zuverlässigen Schutz bietet. Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Rollläden sowie bodentiefe Fenster, die für helle und einladende Räume sorgen. Die Wohnung verfügt zudem über praktische Einbauschränke mit reichlich Stauraum. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separater Kellerabstellraum runden das Platzangebot perfekt ab. Ein Tiefgaragenstellplatz steht optional für zusätzlich 25.000 € zur Verfügung. Die zentrale Lage der Immobilie gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Autobahnen. Dadurch werden der tägliche Arbeitsweg und spontane Ausflüge erleichtert. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag bereichern. Diese Wohnung verbindet Komfort, Qualität und eine zentrumsnahe Lage und ist somit ein attraktives Angebot für anspruchsvolle Käufer. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gern zur Verfügung.

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

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

- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Einbauschränke
- Fußbodenheizung
- Massiver Parkettboden
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Tageslicht-Wannenbad
- Zusätzliches Duschbad
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Markise
- Elektrische Rollläden
- Balkon (circa 11m²) nach Westen
- Kellerabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz (optional zzgl. €25.000,-)

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

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

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. Zu Bockenheim gehört als Premiumlage auch das Diplomatenviertel mit seiner Villensiedlung. 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 Straßenbahnhaltestelle "Leonardo-da-Vinci-Allee" (17) und Bushaltestellte "Leonardo-da-Vinci-Allee" (89, M34, M72) befindet sich in direkter Nähe. Mit dem PKW sind Sie in 8 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 12 Minuten am Flughafen.

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 50.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ????????: 25001137 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

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

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

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35 ??????????? - Westend
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com