

Frankfurt am Main – Bornheim

# Ruhige Drei-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon

Objektnummer: 24001191



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001191
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1956

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	146.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.03.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

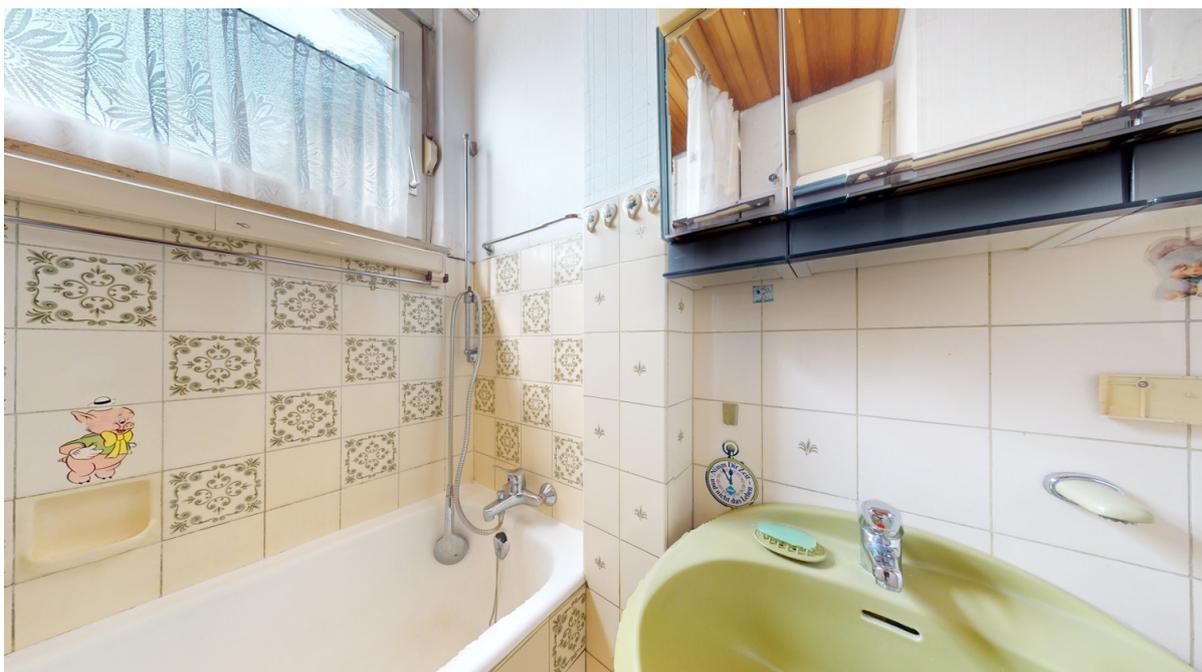
Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie



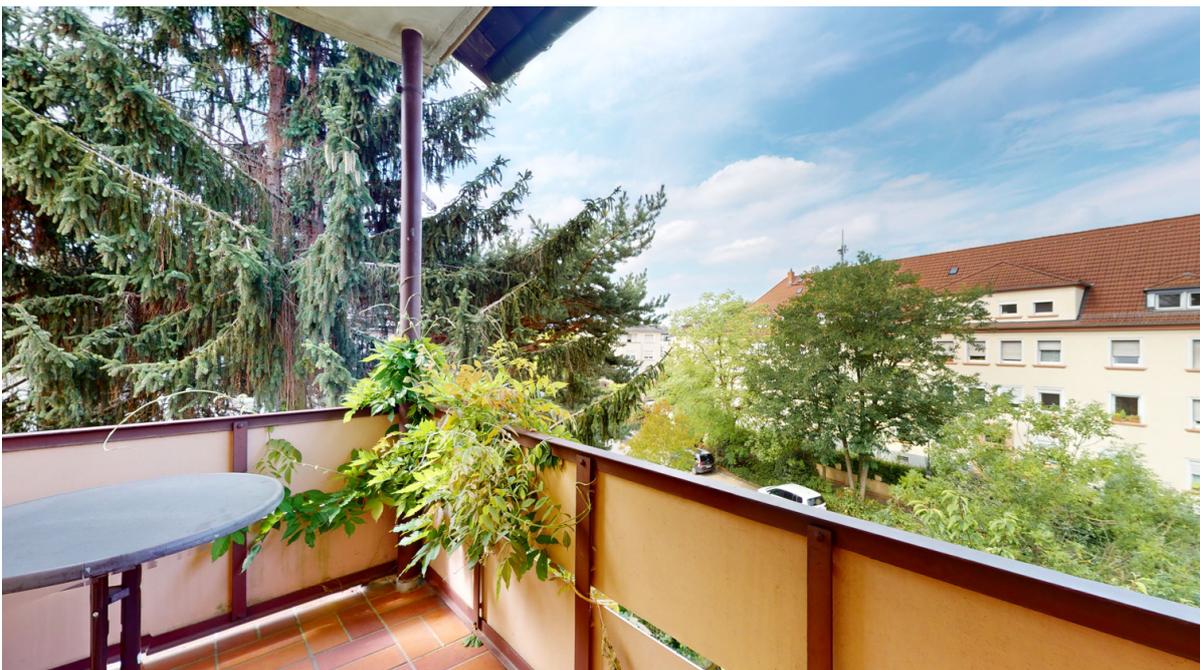
Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1956 und bietet mit drei Zimmern und zwei Balkonen ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Der Grundriss ist funktionell gestaltet. Über den geräumigen Flur mit Abstellkammer erreicht man das helle Wohnzimmer, die beiden Schlafzimmer, die Küche sowie das Bad. Die beiden Balkone bieten zusätzlichen Platz im Freien und laden zum Verweilen und Entspannen ein. Von hier aus hat man einen schönen Blick auf die Umgebung und kann die Sonne genießen. Die Wohnung liegt in der Nähe des Parlamentsplatzes und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Ausstattung und Details

- Die Wohnung muss modernisiert werden
- Zwei Balkone

Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Alles zum Standort

Bornheim ist es ein äußerst begehrter Stadtteil in zentraler Lage. Die fast drei Kilometer lange Berger Straße, die auch „Benemer 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 im Minutentakt mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Der quirlige Stadtteil bietet mit der traditionellen Dippemess, der Eissporthalle oder dem Panoramabad Anziehungspunkte für die ganze Familie. Gemächlicher 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 Höhenstraße liegen in unmittelbarer Nähe und sind einfach zu Fuß erreichbar. Die U4 kommt regelmäßig. Weiterhin verbinden vier Buslinien sowie die Straßenbahnlinie 12 Bornheim mit vielen anderen Frankfurter Stadtteilen bis nach Offenbach und Mühlheim am Main. Mit dem Auto sind Sie schnell über die Saalburgallee auf der A661. Zum Frankfurter Flughafen benötigen Sie circa 20 Fahrminuten.

**Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 146.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E. **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.

Objektnummer: 24001191 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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