

Frankfurt am Main – Bornheim

# Helle Altbauwohnung mit großer Terrasse und Gartenzugang

Objektnummer: 24001201



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

KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

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

Objektnummer: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001201
Wohnfläche	ca. 52,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	430.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	71.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.03.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie

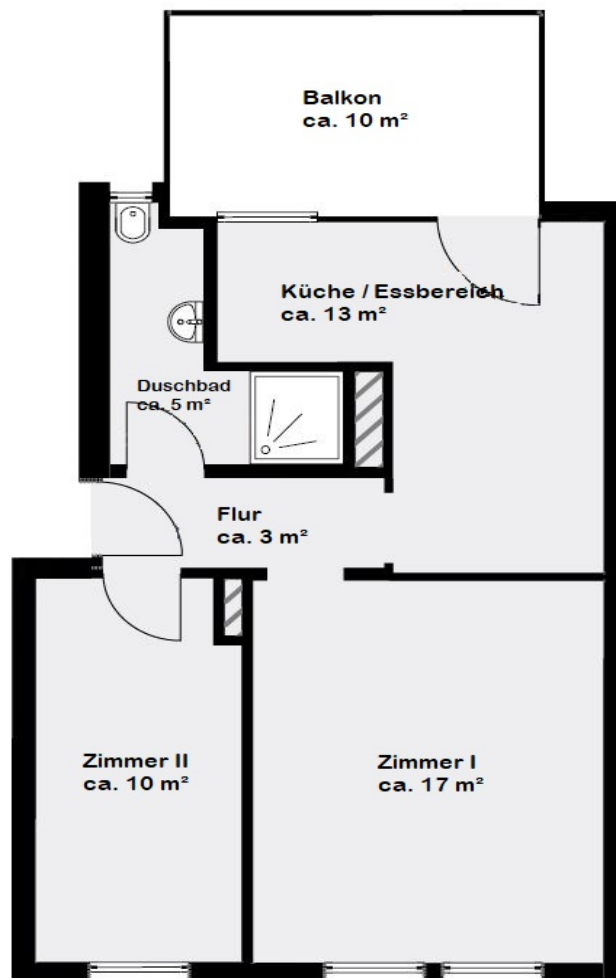


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001201 - 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: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Ein erster Eindruck

Diese exquisite Zwei-Zimmer-Wohnung im beliebten Frankfurter Stadtteil Bornheim verbindet auf circa 53 Quadratmetern historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Im Hochparterre eines 2012 komplett sanierten Altbaus gelegen, empfängt Sie die Wohnung mit einem einladenden Eingangsbereich, der nahtlos in die stilvolle Küche übergeht. Die hochwertig ausgestattete Küche mit Geräten von Miele und Bora bietet nicht nur Platz für kulinarische Kreationen, sondern auch einen gemütlichen Essbereich, der zum Verweilen einlädt. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon mit eigenem Zugang zum liebevoll gepflegten Garten im Hinterhof. Ein grünes Refugium zur gemeinsamen Nutzung für alle Hausbewohner. Das großzügige Wohnzimmer besticht durch seinen Altbaucharme und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihren individuellen Wohnstil. Angrenzend befindet sich das kompakte, aber gemütliche Schlafzimmer, das einen ruhigen Rückzugsort bietet. Das moderne Tageslicht-Duschbad mit luxuriöser Regendusche und hochwertigen Armaturen ist ein echtes Highlight dieser Wohnung. Doppelverglaste Fenster und ein edler Parkettboden sorgen in der gesamten Wohnung für eine angenehme Wohnatmosphäre und hohen Wohnkomfort. Diese Wohnung ist ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die das urbane Leben in einem der lebendigsten Stadtteile Frankfurts genießen möchten, ohne auf Ruhe und Komfort verzichten zu müssen.

Objektnummer: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Ausstattung und Details

- Hohe Decken
- Parkettboden
- Großzügiges Wohnzimmer
- Vollausgestattete Einbauküche
- Modernes Bad mit Regendusche
- Doppelverglaste Fenster
- Großer Balkon mit Zugang zum Garten
- Kellerabteil

Objektnummer: 24001201 - 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: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2026. Endenergieverbrauch beträgt 71.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

Objektnummer: 24001201 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
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)