

Frankfurt am Main – Bornheim

# Attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top Lage

Objektnummer: 24001155



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

KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24001155 - 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: 24001155 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001155
Wohnfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001155 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.05.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24001155 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

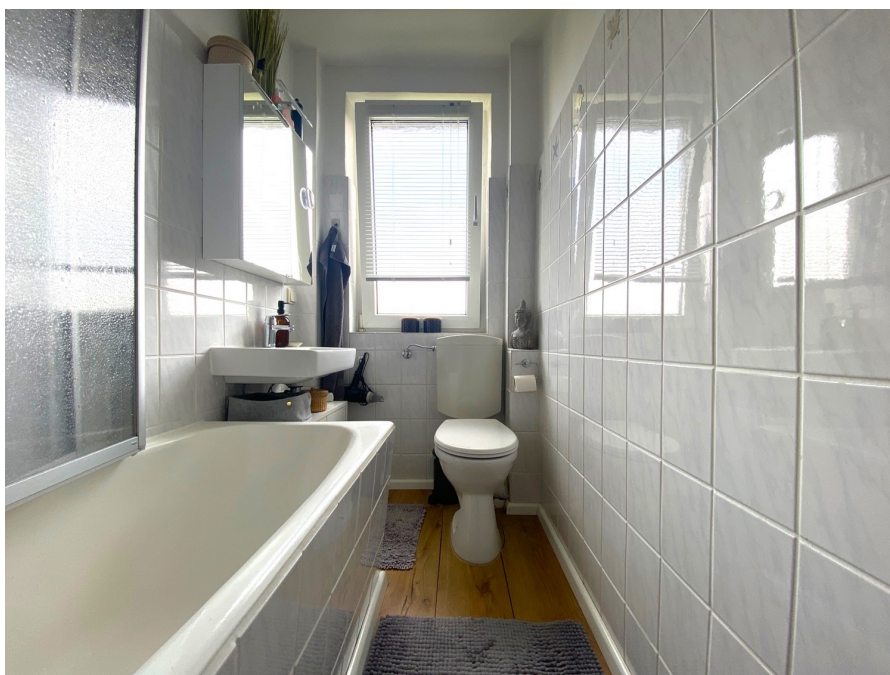
## Die Immobilie





Objektnummer: 24001155 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001155 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001155 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Die Immobilie



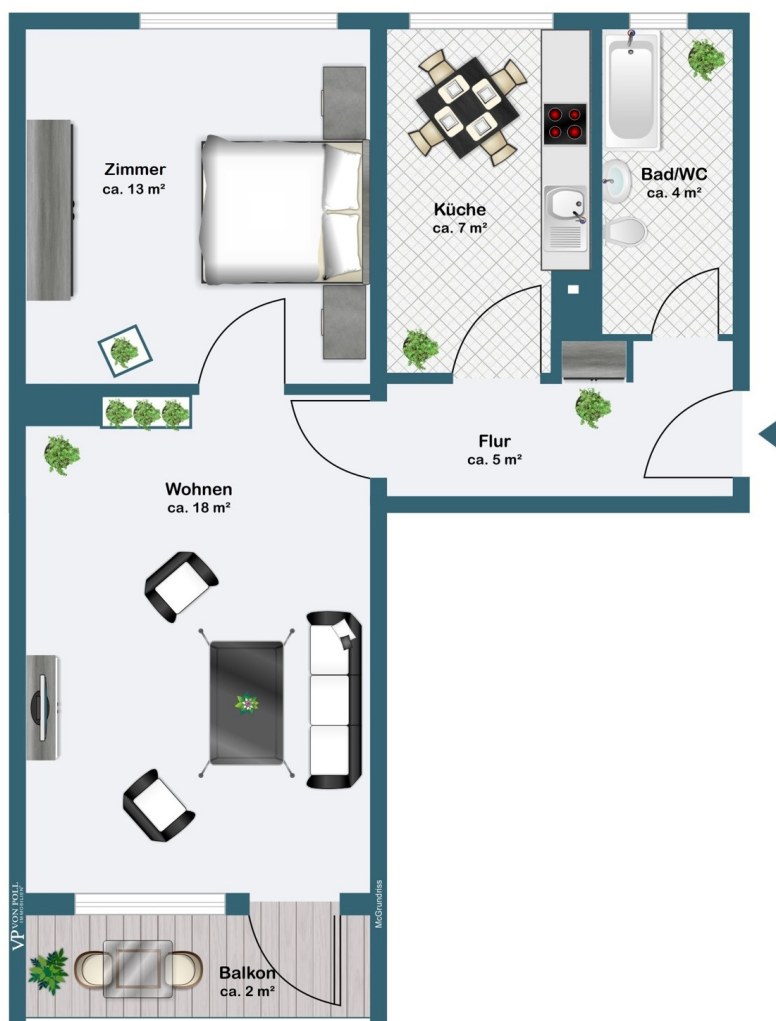
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Objektnummer: 24001155 - 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: 24001155 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim**

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten aus dem Jahr 1958 befindet sich in einer begehrten Lage von Bornheim und bietet eine ideale Investitionsmöglichkeit. Im vierten Obergeschoss des Hauses erwartet Sie eine großzügig geschnittene Wohnung, die leerstehend verkauft wird. Dies bietet dem neuen Eigentümer volle Gestaltungsfreiheit, ob zur Vermietung oder Eigennutzung – hier finden Sie optimale Voraussetzungen für Ihre individuellen Pläne. Die helle Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von circa 49 Quadratmeter, die sich in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein komfortables Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne aufteilt. Der Balkon, zugänglich vom Wohnzimmer, lädt zum Entspannen und Genießen ein. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine funktionale Raumaufteilung und kurze Wege innerhalb der Wohnung. Zusätzlich steht ein Kellerraum zur Verfügung, der für ausreichend Stauraum und Ordnung sorgt. Das monatliche Hausgeld beträgt 231,00 Euro. Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine attraktive Immobilie in einer der gefragtesten Lagen von Bornheim zu erwerben.

Objektnummer: 24001155 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Ausstattung und Details

- Türgegensprechanlage
- Einbauküche
- Laminatboden
- Dachspeicher
- Kellerraum
- Fahrradkeller

Objektnummer: 24001155 - 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-Bahnstation "Parlamentsplatz" liegt in unmittelbarer Nähe und ist einfach zu Fuß erreichbar. Die U6 sowie U7 kommen hier 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: 24001155 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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: 24001155 - 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)