

Frankfurt am Main – Bornheim

# Großzügiges Loft Stadthaus im Hinterhof am Günthersburgpark

Número de propiedad: 24001117



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

PRECIO DE COMPRA: 1.850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 303,3 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 494 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24001117
Superficie habitable	ca. 303,3 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	3
Año de construcción	1906
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.850.000 EUR
Casa	Casa de ciudad
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2007
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 134 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	15.05.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	208.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Clase de eficiencia energética	G

Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



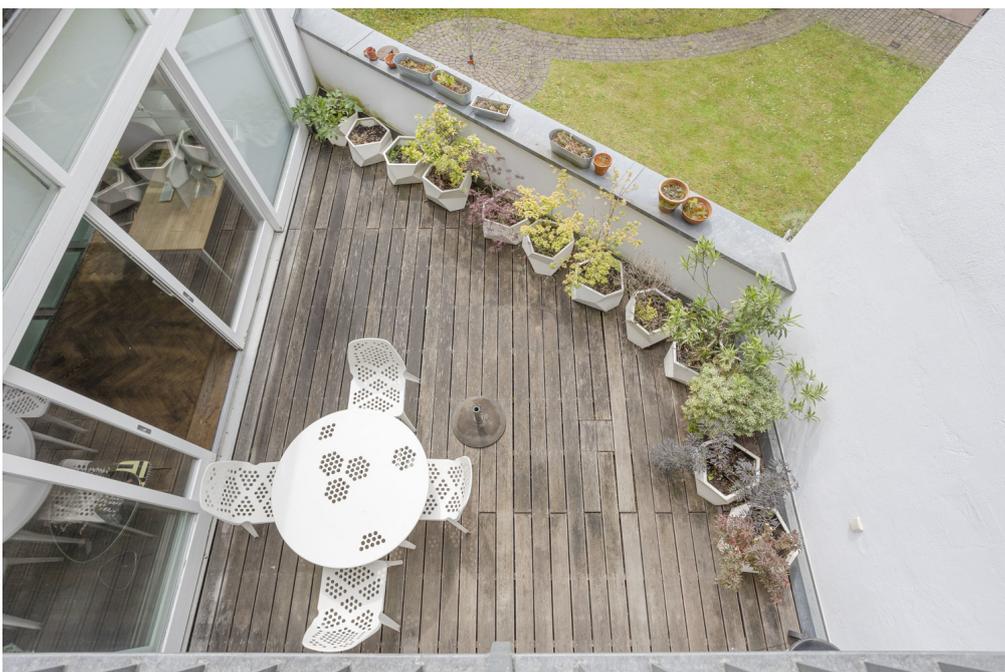
Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



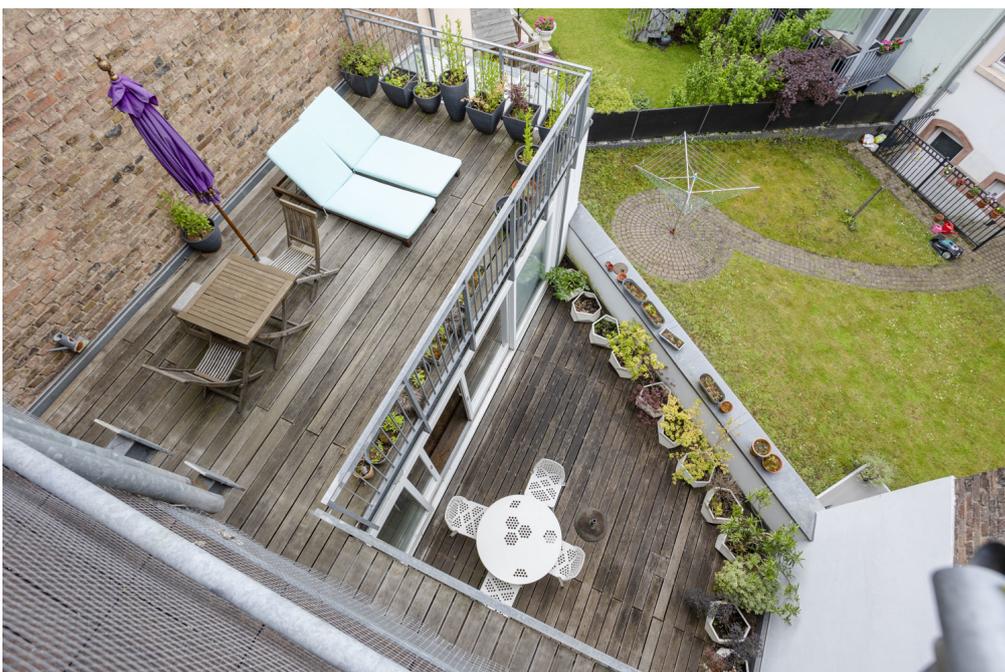
Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



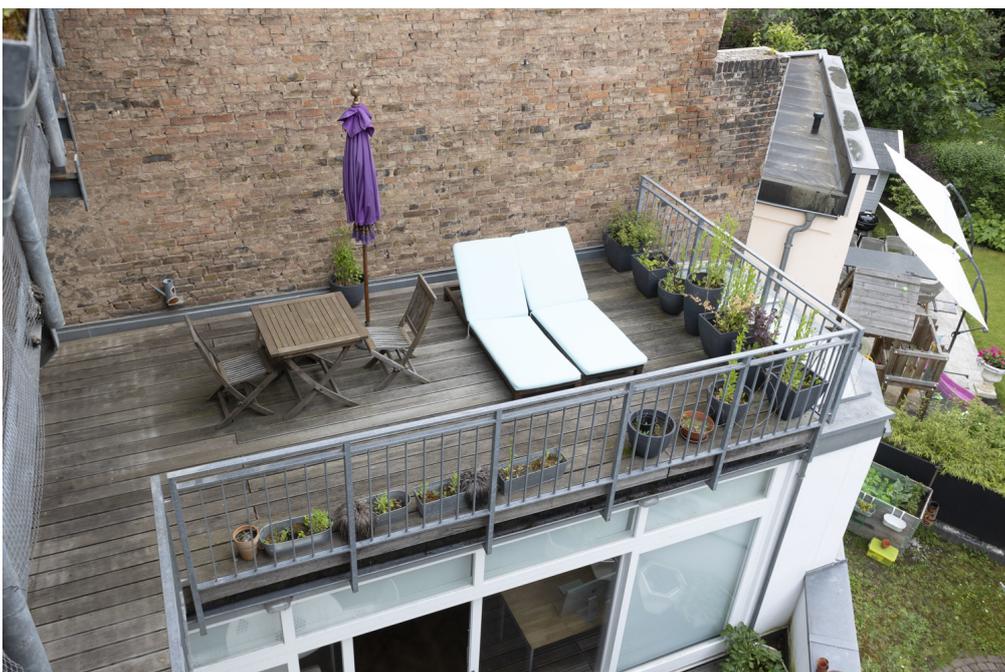
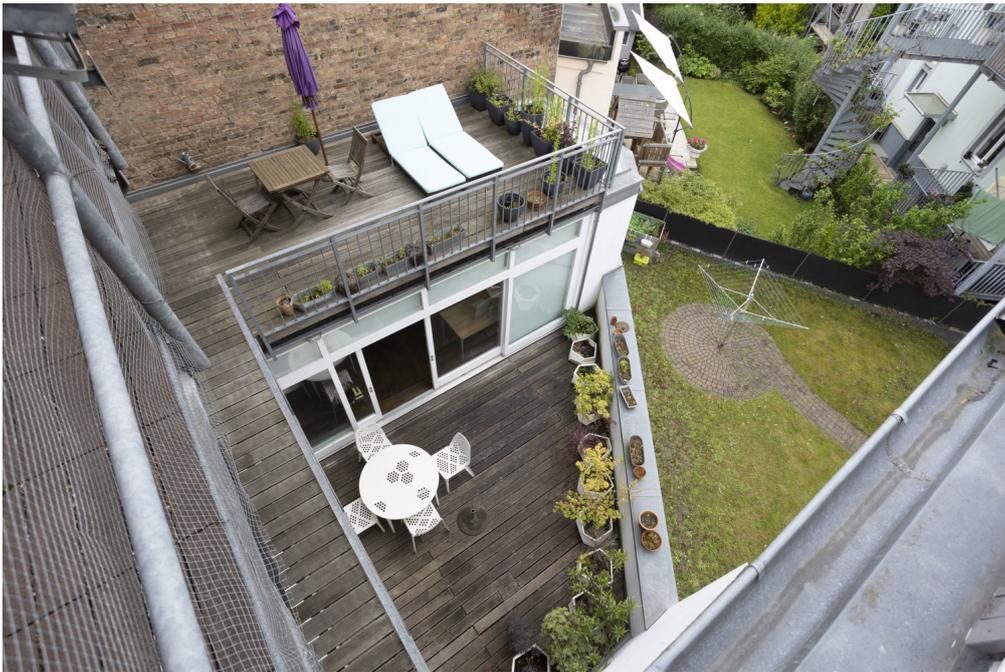
Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## La propiedad



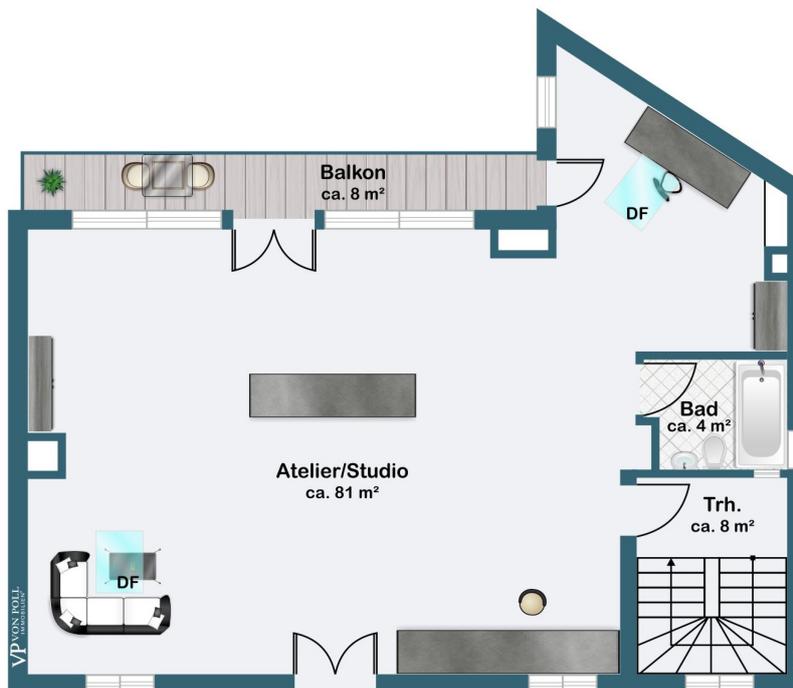
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

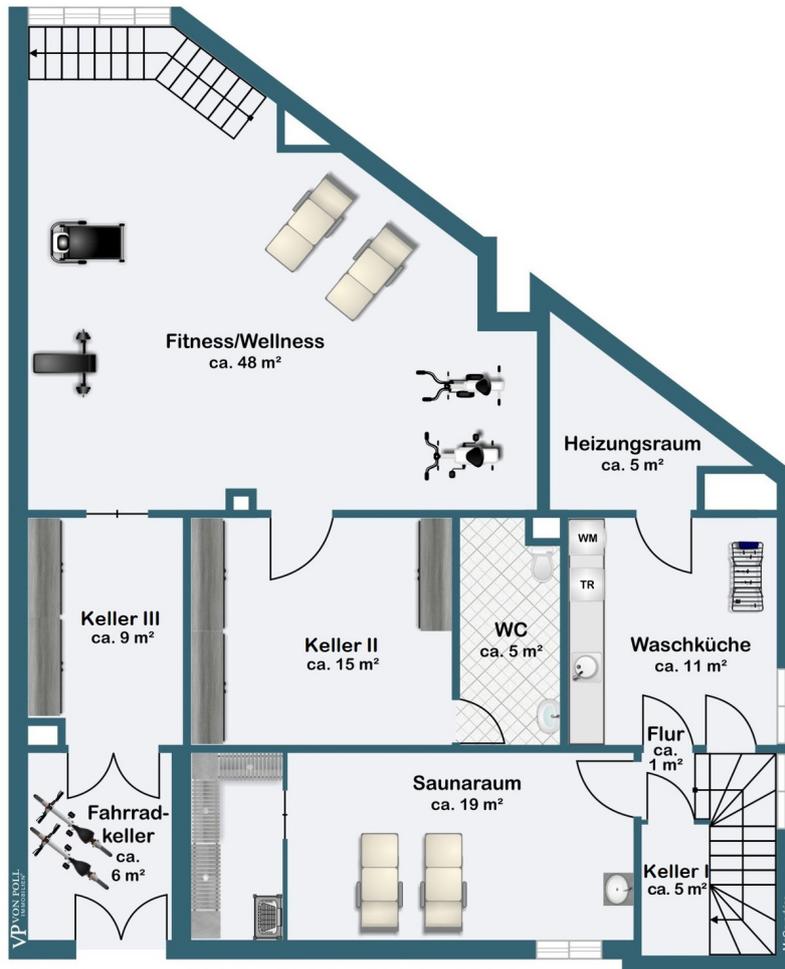
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## Una primera impresión

Das authentische Altbau Lofthaus in Bornheim, fußläufig zum Günthersburgpark, befindet sich in einem charmanten Hinterhof. Anfang 1900 erbaut und seinerzeit als Wohnhaus mit Schreinerei genutzt, bietet das Wohnensemble mit antiker Klinkerfassade und Altbauerelementen viele Nutzungsoptionen. Es wird derzeit als großzügiges Loft Einfamilienhaus genutzt, aber jede der drei Wohnebenen könnte als separate Einheit, in sich abgeschlossen, bewohnt werden. Die drei großzügigen, offenen Ebenen mit echtem Loft Charakter bieten viel Platz zum Wohnen, Empfangen und Arbeiten. Selbstverständlich könnten die Etagen in Zimmer unterteilt werden und bieten somit einer Großfamilie auch mehrere Schlafzimmer. Für Individualisten und Kreative mit Raumbedarf eignet sich dieses großzügige Wohnhaus, dass teils gewerblich genutzt werden kann, ebenfalls. Spektakuläre, sonnige Lounge Terrassen im Erdgeschoss und Obergeschoss geben einmalige Lebensqualität und bieten Entspannung. Alte Parkettböden, großflächige Altbauenster mit viel Lichteinfall und diverse Stilelemente schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre im Bohemian Stil. Das repräsentative Erdgeschoss mit circa 125 Quadratmeter verfügt über eine moderne offene Küche und einen angrenzenden Wintergartenraum mit Ausgang auf die große Terrasse im Lounge-Stil. Diese großzügige Empfangs- und Wohnebene strahlt stylische Wohnästhetik und Gemütlichkeit aus. Von hier aus gelangt man in eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Souterrain (circa 130 Quadratmeter) mit weiterem separatem Zugang. Diese Fläche bietet sich als Wellness/Gym-Bereich, Gäste-Trakt oder für andere Optionen an. Das Obergeschoss mit circa 102 Quadratmetern und das Dachstudio mit circa 80 Quadratmetern mit Atelierbalken und viel Charakter, schaffen mit zwei großen Bädern und einer weiteren Terrasse sowie einem Balkon mehrere Raum Optionen. Hier kann sich jeder nach seinen Wünschen und Bedürfnissen verwirklichen! Zwei komfortable Stellplätze vor dem Haus sind im Angebotspreis inbegriffen. Mitten im alteingesessenen Bornheim bietet dieses besondere Domizil eine individuelle Ruheoase mit Charme.

Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## Detalles de los servicios

- Historische Klinkerfassade
- Altbau Ensemble
- Hohe Decken
- Kaminofen im Obergeschoss
- Pelletofen im Erdgeschoss
- Imposante Altbaufenster
- Bodentiefe Fensterfronten
- Massiver Eichenparkett Boden
- Diverse Stilelemente
- Maßgefertigte Einbauküche mit Kochinsel
- Pantry Vorbereitungsküche
- Küchenanschlüsse auf jeder Etage
- Bosch Küchengeräte , Gasherd
- Zwei große Tageslichtbäder
- Sauna
- Zwei Terrassen mit Holzböden
- Balkon mit Holzboden
- Zwei Stellplätze
- Drei-Phasen-Wechselstrom im Keller ( E-Auto Ladestation auf Parkplatz möglich)

Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## Todo sobre la ubicación

Bornheim ist es ein äußerst begehrter Stadtteil in zentraler Lage. Die fast drei Kilometer lange Berger Straße, 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 Park 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 und authentische Apfelweinkneipen. Schulen, Sportplätze und das prominente Bethanien Krankenhaus bieten eine ideale Mikro-Wohnlage. Bornheim ist zu Fuß, mit dem Fahrrad oder im Minutentakt mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Der erholsame Günthersburgpark mit Spielplätzen und Liegewiesen ist die grüne Basis des Viertels. 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.

Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 208.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Número de propiedad: 24001117 - 60389 Frankfurt am Main – Bornheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Fráncfort del Meno - 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)