Frankfurt am Main – Bockenheim

Charmanter Altbauklassiker mit Potenzial in gefragter Lage

Objektnummer: 26001124



KAUFPREIS: 358.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70.1 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

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

Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001124
Wohnfläche	ca. 70.1 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1903

Kaufpreis	358.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²

Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

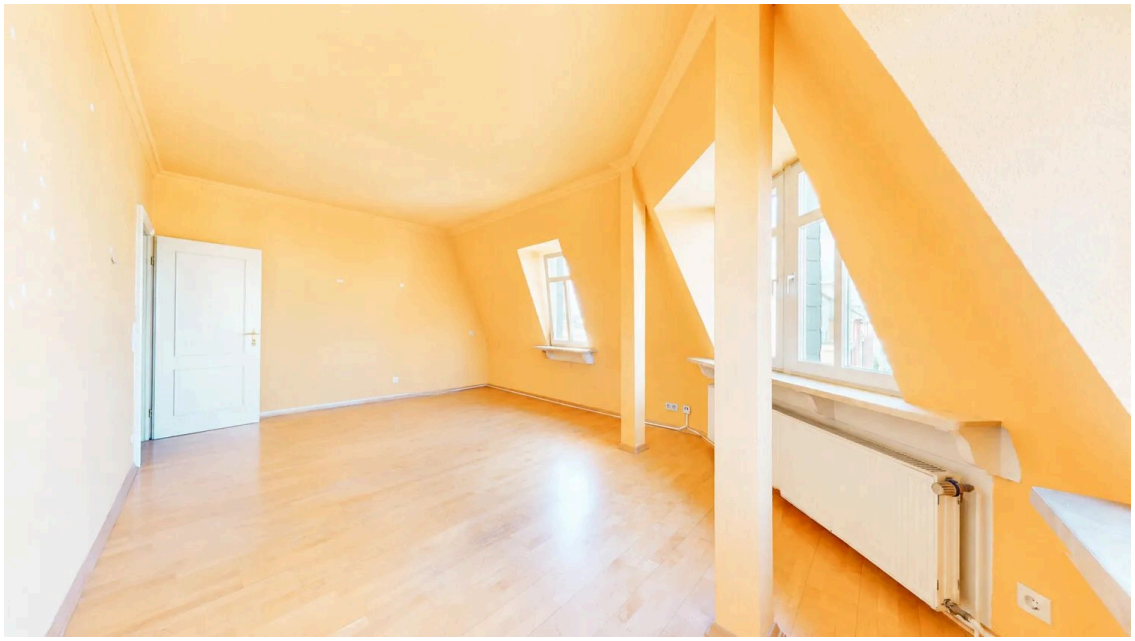
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	142.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.01.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Die Immobilie

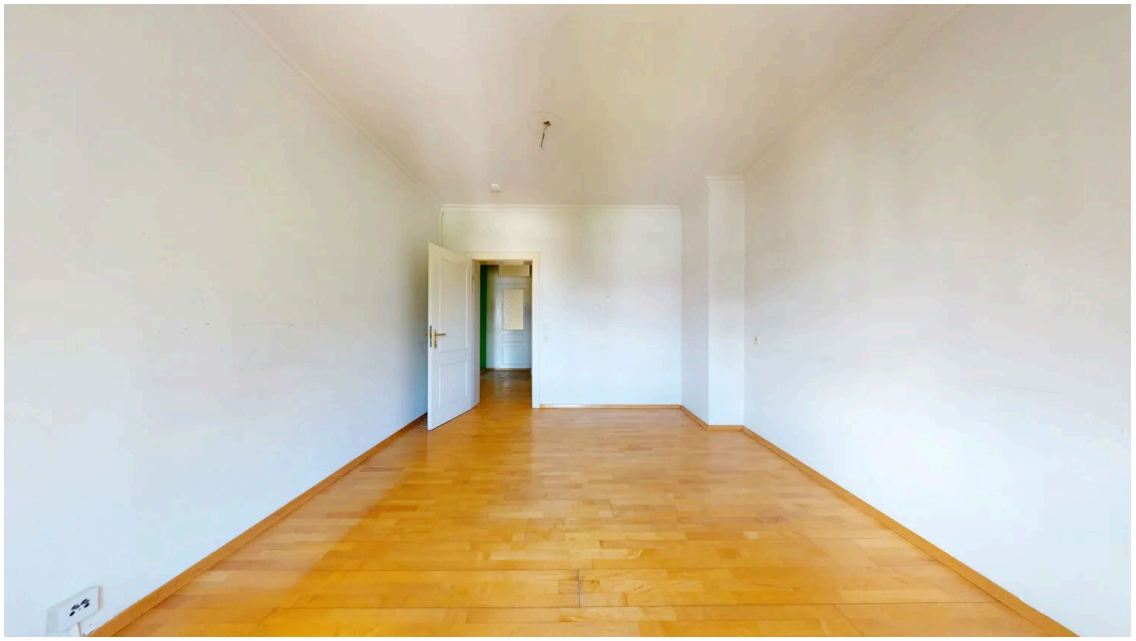




Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

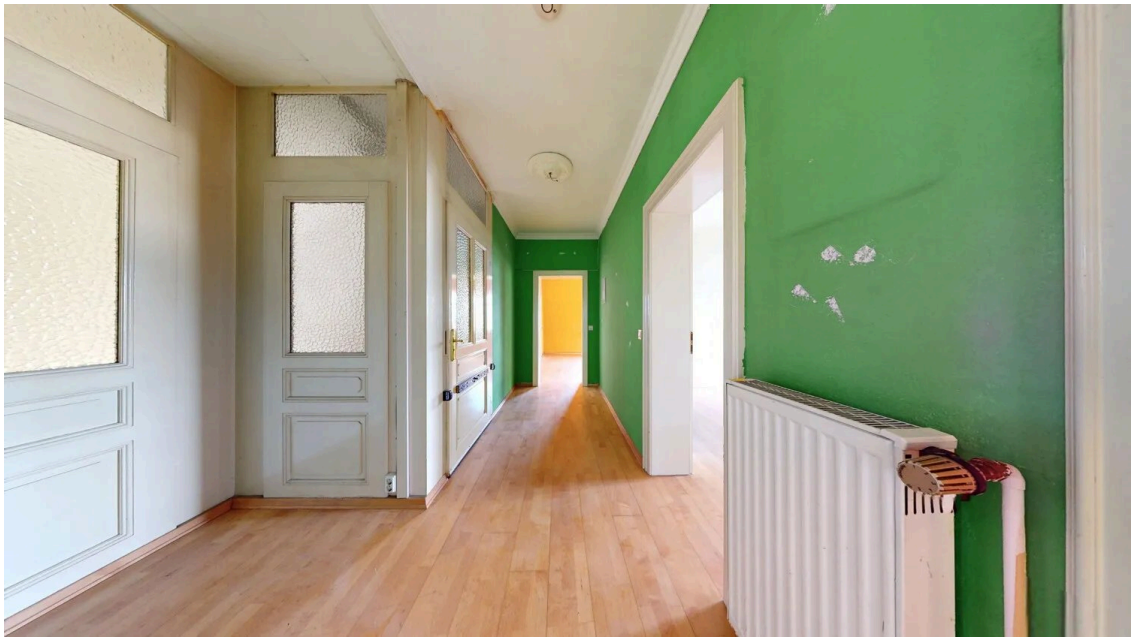
Die Immobilie





Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Die Immobilie





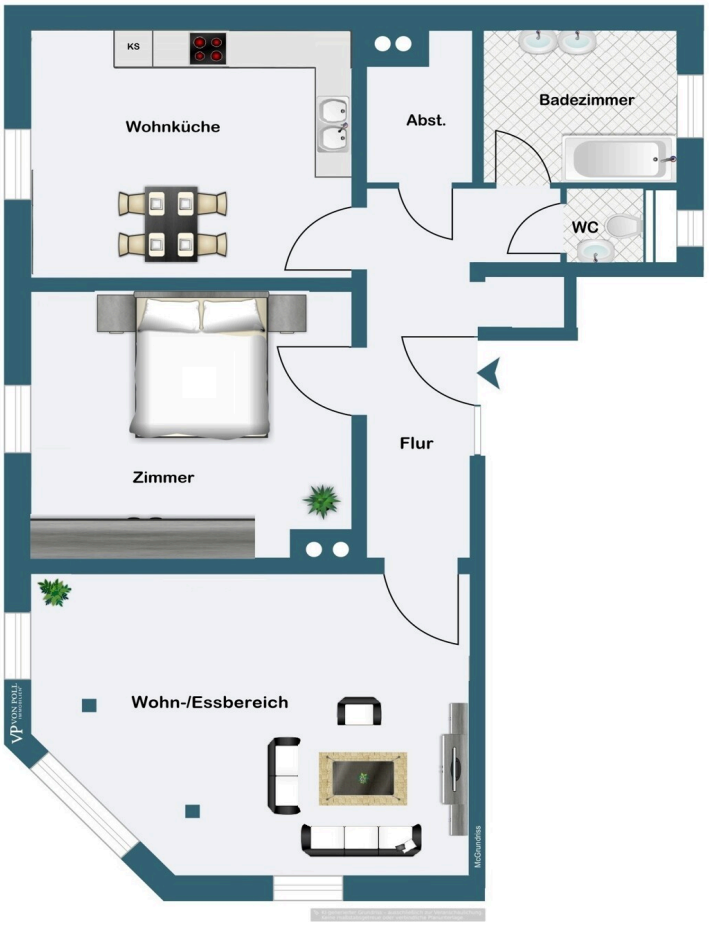
Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

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: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem klassischen Altbau aus dem Jahr 1903 in einer der begehrtesten Lagen von Frankfurt-Bockenheim. Im 4. Obergeschoss gelegen, überzeugt sie durch ihre angenehme Ruhe, viel Licht und den besonderen Blick über die Dächer des Viertels bis hin zum Taunus.

Auf circa 70 m² entfaltet sich ein großzügiges Wohngefühl mit der typischen Altbau-Deckenhöhe von rund 2,72 Metern. Die Wohnung bewahrt ihren ursprünglichen Charakter und bietet zugleich die ideale Grundlage, um ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen. Derzeit verfügt sie über eine großzügige Wohnküche.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit elf Parteien wird fortlaufend instand gehalten und entwickelt sich stetig weiter. Die Wohnung war über viele Jahre zuverlässig vermietet und eröffnet nun attraktive Perspektiven für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Die Lage in Bockenheim verbindet urbanes Leben mit gewachsener Nachbarschaft: Kurze Wege in die Innenstadt, eine hervorragende Infrastruktur sowie ein lebendiges Umfeld machen diesen Standort besonders gefragt.

Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Ausstattung und Details

- Parkettboden
- Holz-Doppelfenster
- Küche ohne Einbauten
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum

Sanierung

- 2008: Austausch der Eisenträger der Deckenkonstruktion im Keller
- 2011: Fassadensanierung (Streichen; Dämmung nur auf einer Seite)
- 2012: Neuverkabelung der Wohnungen mit Kabel TV

Sanierung der Mauer im Sockelbereich

Austausch der Kellerfenster (Einbau von Metallfenstern)

- 2015: Schornsteinverlängerung und Ausstattung der Kamine mit Edelstahlrohren
- 2018: Streichen der Holzfenster
- 2020: Austausch der Gegensprechanlage
- 2026: Austausch der Bleileitungen

Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Alles zum Standort

Bockenheim ist der drittgrößte und zugleich am dichtesten besiedelte Stadtteil Frankfurts und vereint eine bemerkenswerte Vielfalt städtischer Quartiere. Authentische Altbauten und kleinteilig gewachsene Straßenzüge mit ruhigen Wohngegenden treffen hier auf das ehemalige Universitätsgelände, das sich in den kommenden Jahren zu einem modernen „Kultur-Campus“ entwickeln soll. Ergänzt wird dies durch neue, bestens angenommene Wohnsiedlungen wie die City West mit gehobenen Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Messegelände.

Im Kontrast dazu steht die Leipziger Straße, die zentrale Lebensader des Stadtteils. Mit ihren charmanten Altbauten, traditionellen Fachgeschäften, kleinen Spezialitätenläden, handwerklich ausgerichteten Betrieben und einer international geprägten Gastronomieszene bildet sie das pulsierende Herz Bockenheims. Als besondere Premiumlage gilt das Diplomatenviertel, das mit seiner eleganten Villensiedlung zu den exklusivsten Wohnadressen der Stadt zählt.
Mit dem Naturhistorischen Museum Senckenberg und der Universitätsbibliothek Johann Christian Senckenberg an der Bockenheimer Warte verfügt der Stadtteil zudem über Institutionen von überregionaler Bedeutung. Parks und Grünanlagen wie der Palmengarten, vielfältige Sportstätten sowie eine breite Auswahl an Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station „Leipziger Straße“ (U6, U7) sowie weitere Haltepunkte bieten direkte Verbindungen in die Innenstadt und zu allen wichtigen Knotenpunkten. Mit dem Pkw sind sowohl die Frankfurter City als auch der Hauptbahnhof schnell erreichbar.

Objektnummer: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Sonstige Angaben

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: 26001124 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com