Frankfurt am Main – Bonames

Erbpacht: Reihenendhaus mit großem Grundstück

Objektnummer: 26001285



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144.45 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 711 m²

Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

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

Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Auf einen Blick

Objektnummer	26001285
Wohnfläche	ca. 144.45 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1952

Kaufpreis	435.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Auf einen Blick: Energiedaten

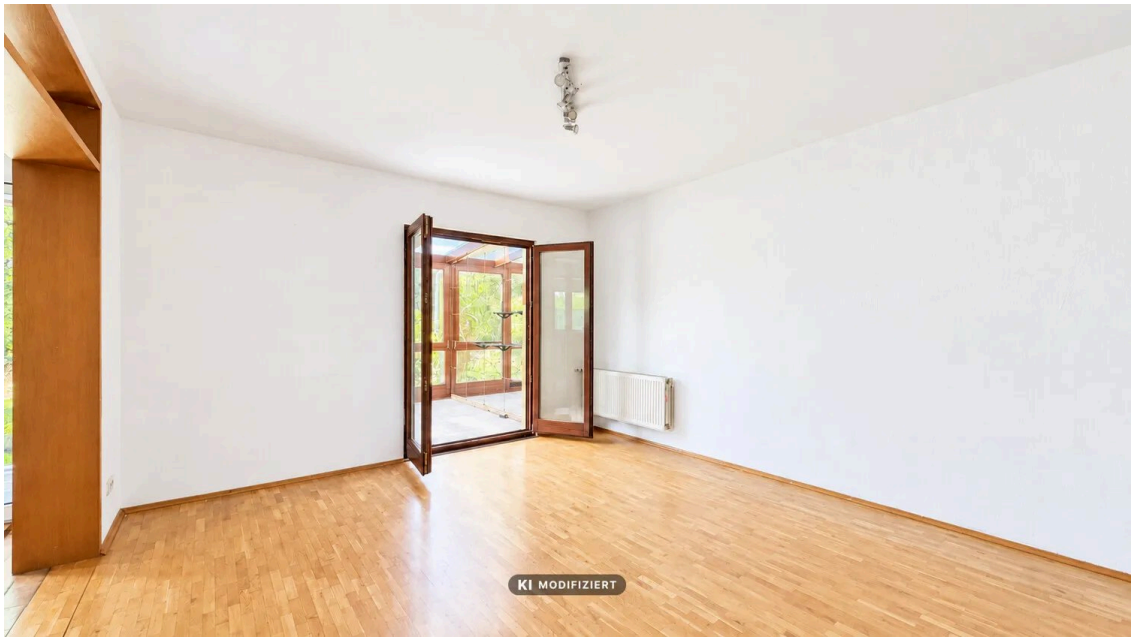
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	276.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

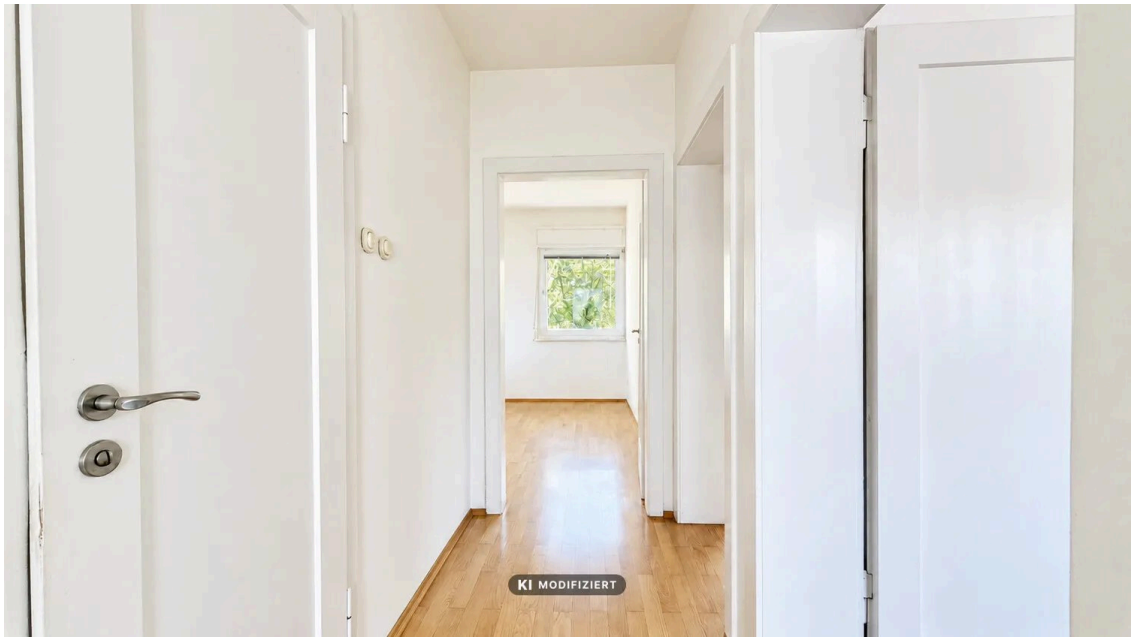
Die Immobilie





Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

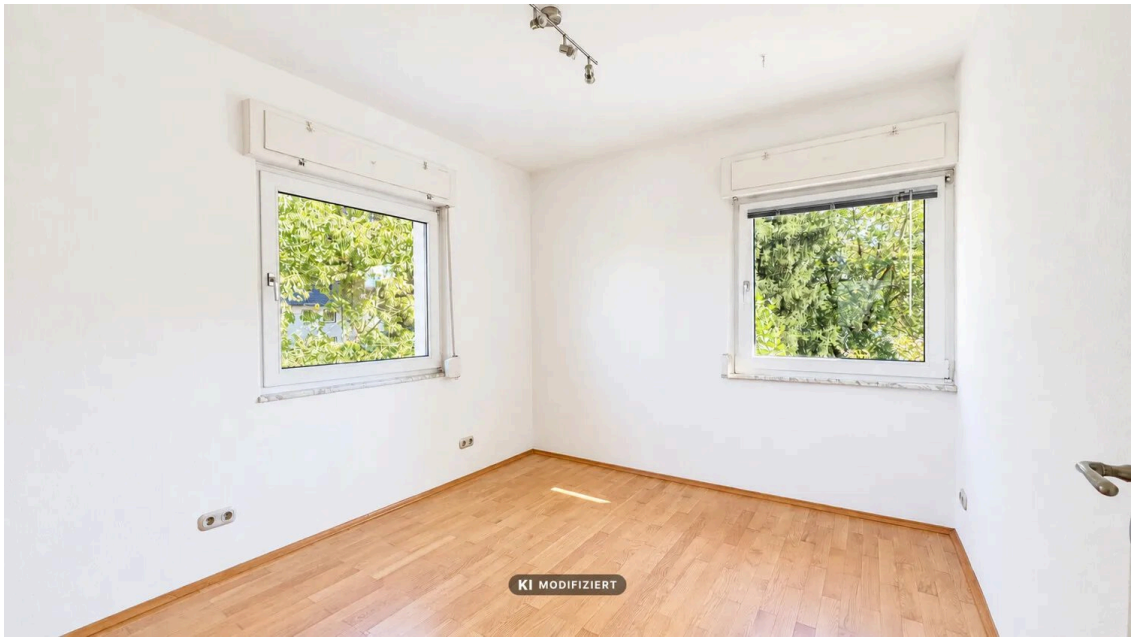
Die Immobilie





Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

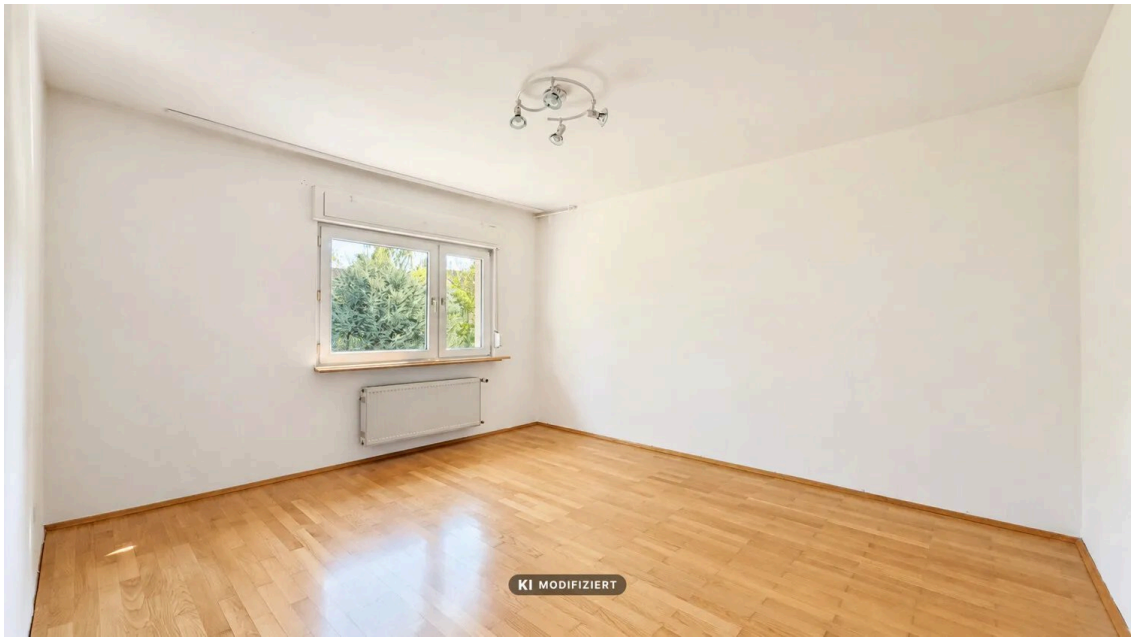
Die Immobilie

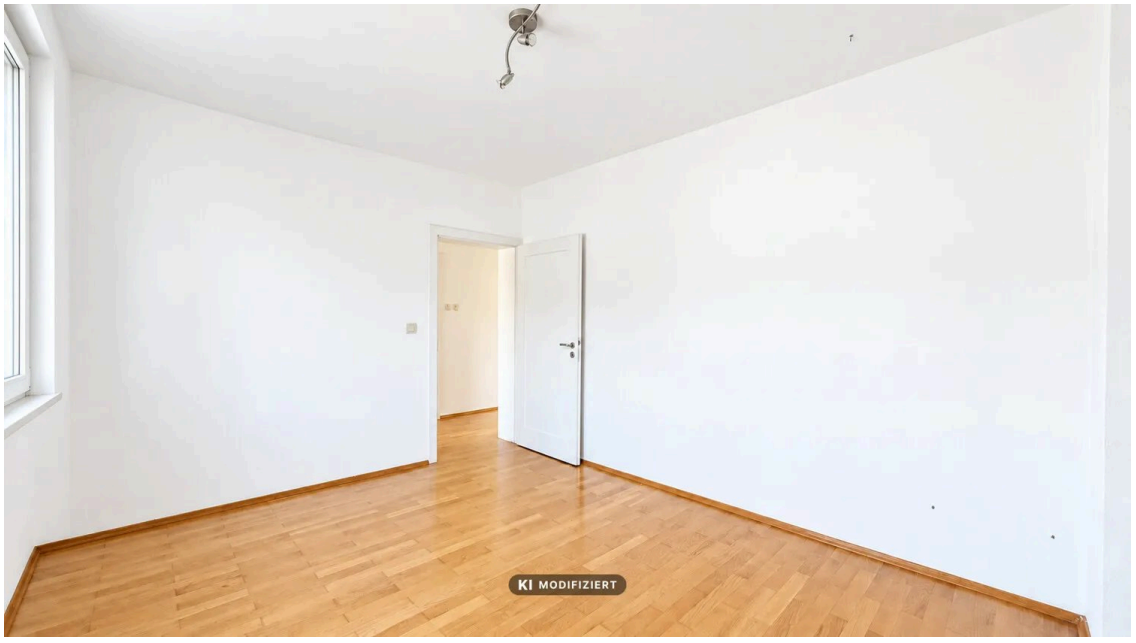




Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

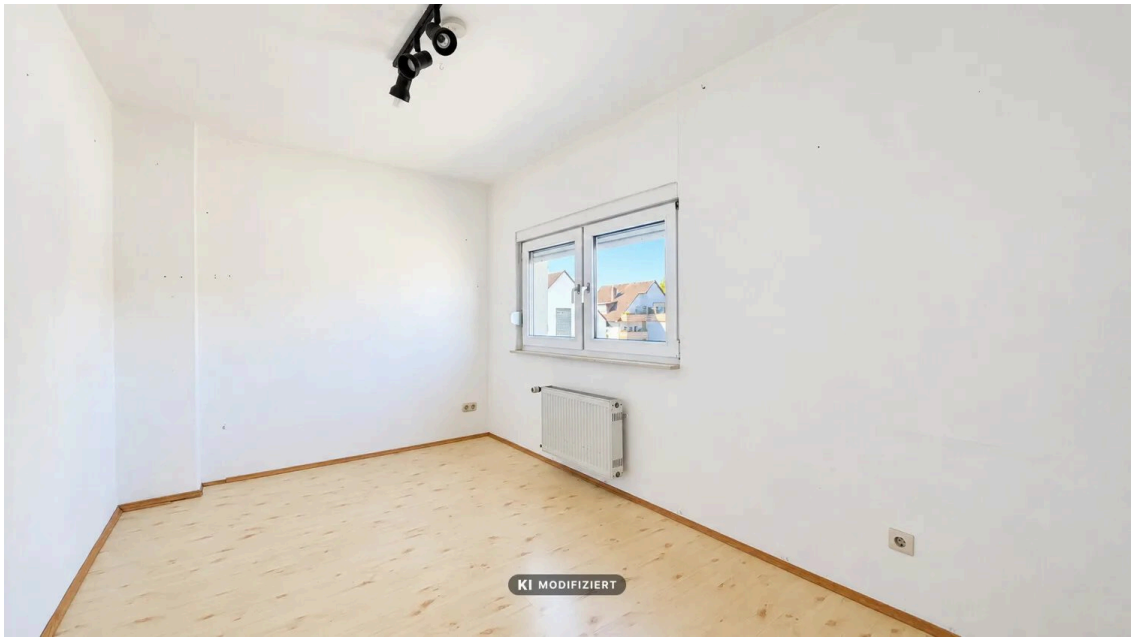
Die Immobilie





Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie



Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Grundrisse




Zimmer I
Zimmer II
Flur
Bad
Zimmer III
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


Zimmer I
Zimmer II
Flur
WC
Zimmer III
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Jahr 1952 überzeugt mit großzügigen Platzverhältnissen, einer vielseitigen Raumaufteilung und einem weitläufigen, eingewachsenen Garten. Mit circa 144 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnebenen und insgesamt acht Zimmer, bietet das Haus reichlich Platz für Familien, individuelle Wohnkonzepte und die Verwirklichung persönlicher Wohnträume.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein schönes Holztreppenhaus, das den besonderen Charakter der Immobilie unterstreicht und die einzelnen Etagen miteinander verbindet. Im Erdgeschoss befindet sich ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Schlafzimmer eignet, sowie ein im Jahr 2014 saniertes Tageslichtbad mit Badewanne. Die großzügige Küche geht in den angrenzenden Wohnbereich über. Von dort aus ist der im Jahr 1992 errichtete, vollständig verglaste Wintergarten zugänglich. Sowohl die Küche als auch der Wintergarten bieten einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten und schaffen somit eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das erste Obergeschoss verfügt über drei weitere Zimmer und ein Badezimmer. Im Dachgeschoss stehen ebenfalls drei Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung. Die Dachfenster wurden 2021 erneuert. Dank der insgesamt acht Zimmer ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine größere Familie, für das Arbeiten von zu Hause oder für die Kombination unterschiedlicher Wohnbedürfnisse unter einem Dach.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige, eingewachsene Garten auf dem circa 711 m² großen Grundstück. Die gewachsene Bepflanzung und ein kleiner Teich vor der Terrasse schaffen eine grüne, geschützte Atmosphäre und bieten viel Raum für Erholung, gesellige Stunden im Freien oder individuelle Gartengestaltung. In Verbindung mit der großzügigen Terrasse und dem verglasten Wintergarten entsteht hier ein Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahrzehnten in verschiedenen Bereichen instand gehalten und modernisiert. So wurde im Jahr 2006 die Fassade saniert und neu angestrichen, 2009 die Gaszentralheizung erneuert und 2018 der Zaun entlang des Gehwegs ausgetauscht. Die teilweise gut erhaltenen Parkettböden und das charakteristische Holztreppenhaus verleihen den Innenräumen einen wohnlichen Charme. Das Raumangebot wird durch einen vollständig unterkellerten Bereich ergänzt, der zahlreiche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten bietet und über einen direkten Aufgang zum Garten verfügt.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Dadurch

besteht die Möglichkeit, bestehende Qualitäten zu bewahren und zugleich moderne Wohnvorstellungen umzusetzen. Gerade die Kombination aus großzügigem Platzangebot, gewachsenen Außenanlagen und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Käufer, die ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungspotenzial suchen.

Besonderheit: Die Immobilie wird auf einem Erbbaugrundstück veräußert. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag hat eine Restlaufzeit von rund 23,5 Jahren und zeichnet sich durch einen attraktiven Erbbauzins aus. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen neuen Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren abzuschließen.

Insgesamt bietet dieses Reiheneckhaus eine seltene Kombination aus großzügigen Wohnverhältnissen, einem beeindruckenden Garten und vielseitigem Gestaltungspotenzial. Es ist eine Immobilie für Menschen, die den Charme eines gewachsenen Hauses schätzen und ihre ganz persönlichen Wohnideen verwirklichen möchten.

Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Ausstattung und Details

- Charaktervolles Holztreppenhaus
- Teilweise Parkettböden
- Großzügige Küche
- Drei Badezimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne im Erdgeschoss, 2014 saniert
- Doppelt verglaste Fenster mit manuellen Rollläden
- Vollständig verglaster Wintergarten, errichtet 1992
- Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Vollständig unterkellert mit großzügigen Abstellflächen
- Separater Kelleraufgang zum Garten
- Circa 711 m² großes Grundstück mit großzügigem, eingewachsenem Garten
- Erbpachtgrundstück mit einer Restlaufzeit von 23,5 Jahre

Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Alles zum Standort

Frankfurt-Bonames vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Der charmante Stadtteil im Norden Frankfurts besticht durch seine ruhige, gewachsene Struktur sowie die unmittelbare Nähe zu den Niddaauen und weitläufigen Grünflächen, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die U-Bahn-Linie U2 besteht eine direkte Verbindung in die Frankfurter Innenstadt. Ergänzend sorgen Buslinien und die nahegelegene S-Bahn für eine flexible Mobilität. Mit dem Pkw sind die Autobahnen A661 und A5 in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet sowie den Flughafen Frankfurt.

Objektnummer: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

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: 26001285 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com