Frankfurt am Main – Bockenheim

Maisonettewohnung mit Skylineblick – über den Dächern von Bockenheim

Objektnummer: 26001294



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63.04 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001294 - 60486 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: 26001294 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001294
Wohnfläche	ca. 63.04 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1909

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001294 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	154.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 26001294 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

Die Immobilie

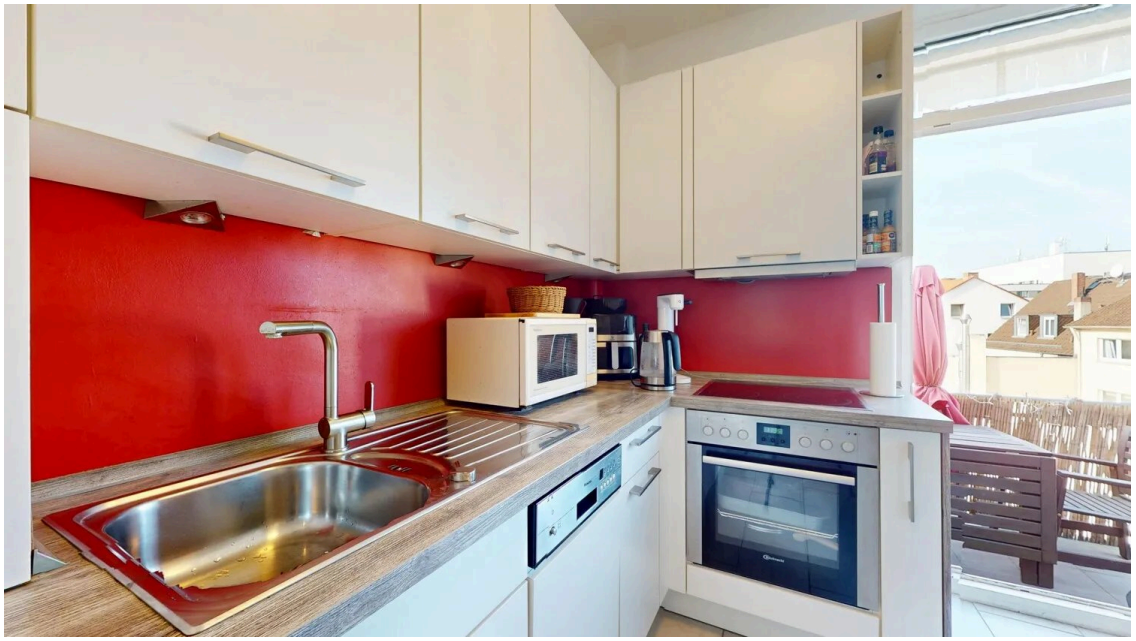




Objektnummer: 26001294 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

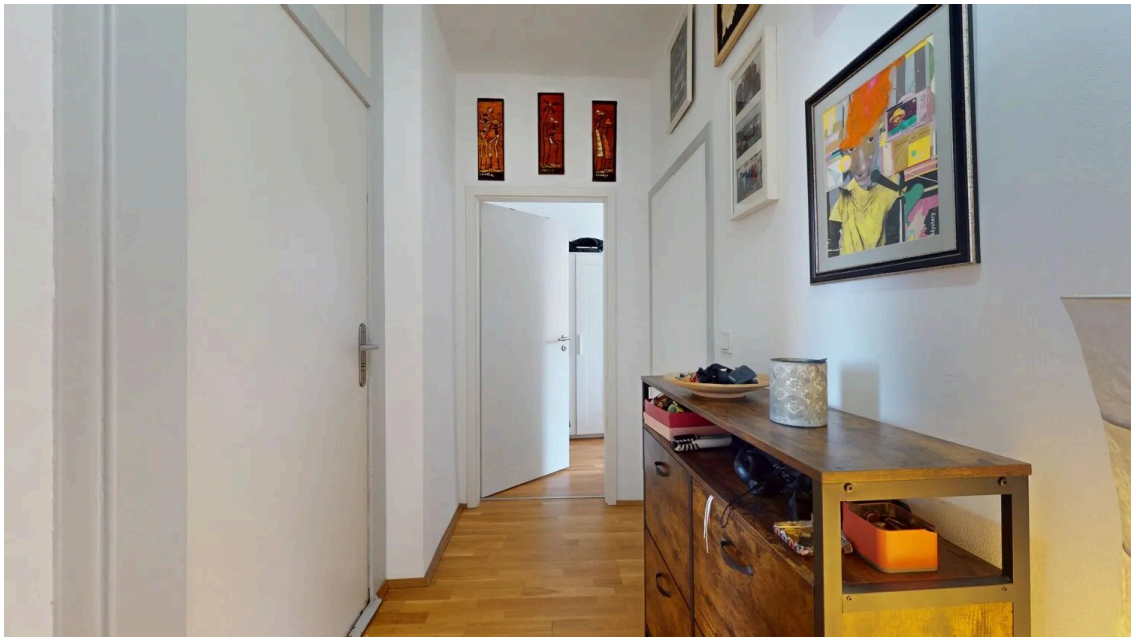
Die Immobilie





Objektnummer: 26001294 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001294 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

Die Immobilie

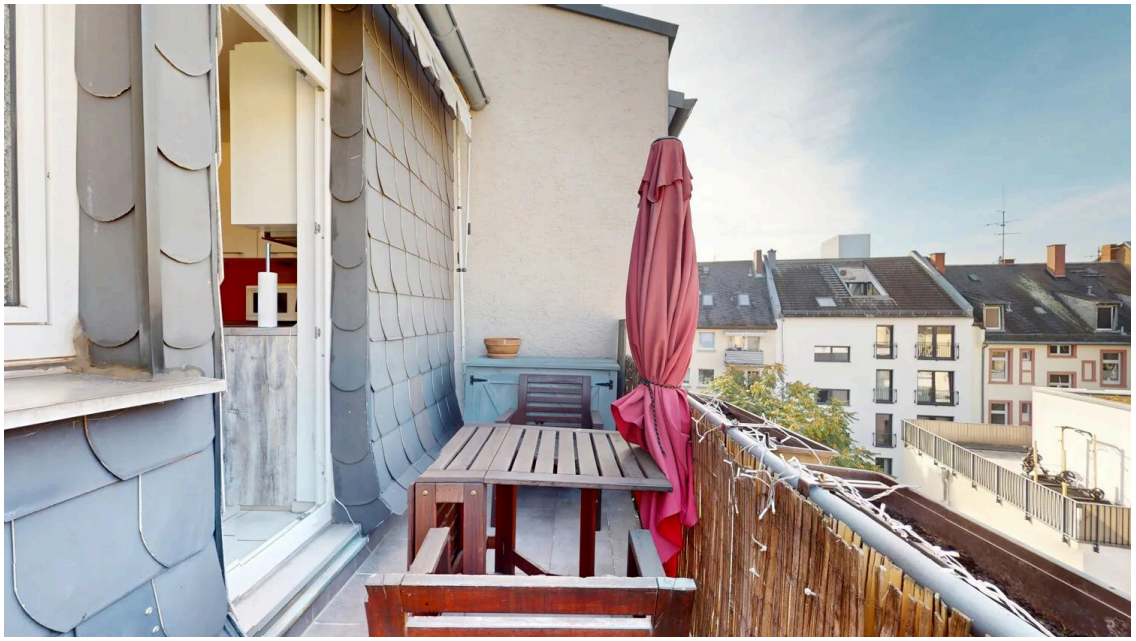




Objektnummer: 26001294 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001294 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

Die Immobilie

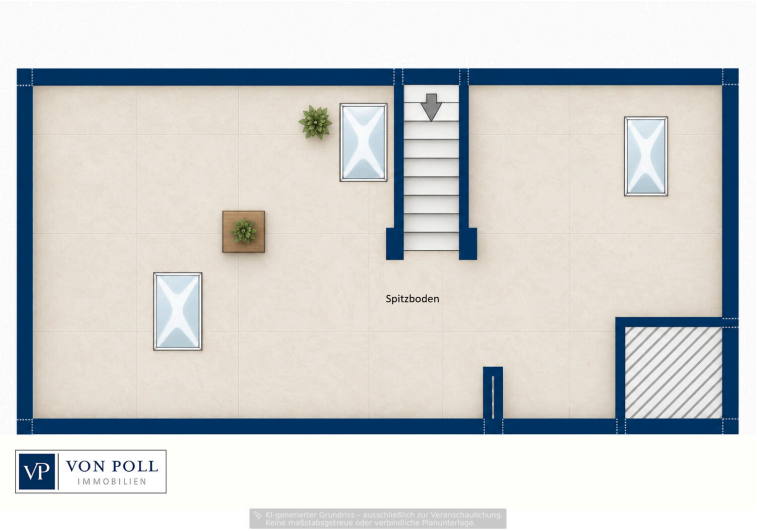




Objektnummer: 26001294 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

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: 26001294 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

Ein erster Eindruck

In begehrter und lebendiger Wohnlage von Frankfurt-Bockenheim präsentiert sich diese charmante Maisonettewohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus als echtes Raumwunder. Auf rund 63 m² Wohnfläche – ergänzt um circa 44 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden – spricht das Konzept vor allem Singles und Paare an, die urbanes Wohnen mit viel Freiraum schätzen.

Die Wohnung wurde durch eine gezielte Grundrissänderung geöffnet und wird aktuell als großzügige 1,5-Zimmer-Wohnung genutzt: Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet ein weitläufiges Herzstück mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Wer künftig mehr abgeschlossene Räume benötigt, bleibt flexibel: Mit geringem baulichem Aufwand besteht die Möglichkeit, die Fläche wieder zu teilen, um insgesamt drei separate Zimmer zu schaffen. Die konkrete bauliche Umsetzbarkeit und der dafür erforderliche Aufwand sind vor einer Umsetzung fachlich zu prüfen.

Vom zentralen Flur aus erreichen Sie zudem das gepflegte Tageslichtbad sowie das kleinere halbe Zimmer (knapp 8 m²), das sich ideal als Ankleidebereich, separates Homeoffice oder praktischer Rückzugsort nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight ist die zweite Ebene: Über eine platzsparende Treppe gelangen Sie in den wohnlich ausgebauten Spitzboden. Mit rund 44 m² zusätzlicher Nutzfläche eröffnet dieser Bereich vielseitige Möglichkeiten für ein ruhiges Arbeitszimmer, ein Atelier oder eine gemütliche Lounge über den Dächern von Bockenheim.

Teilweise im Jahr 2014 modernisierte Fenster, Böden und eine Einbauküche sowie ein eigener Kellerraum runden dieses attraktive Angebot ab. Ein stilvolles Zuhause mit viel Persönlichkeit, urbanem Loft-Charakter und flexiblen Optionen für die Zukunft.

Objektnummer: 26001294 - 60486 Frankfurt am Main – Bockenheim

Ausstattung und Details

- Rückbau in eine Zwei-/ oder Drei-Zimmer-Wohnung möglich
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Spitzboden
- Balkon
- Kellerabteil

Objektnummer: 26001294 - 60486 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: 26001294 - 60486 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: 26001294 - 60486 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