Frankfurt am Main – Bonames

Gepflegtes, teilvermietetes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 26001300



KAUFPREIS: 935.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198.87 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 450 m²

Objektnummer: 26001300 - 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: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Auf einen Blick

Objektnummer	26001300
Wohnfläche	ca. 198.87 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	935.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 103 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	139.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie





Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Die Immobilie

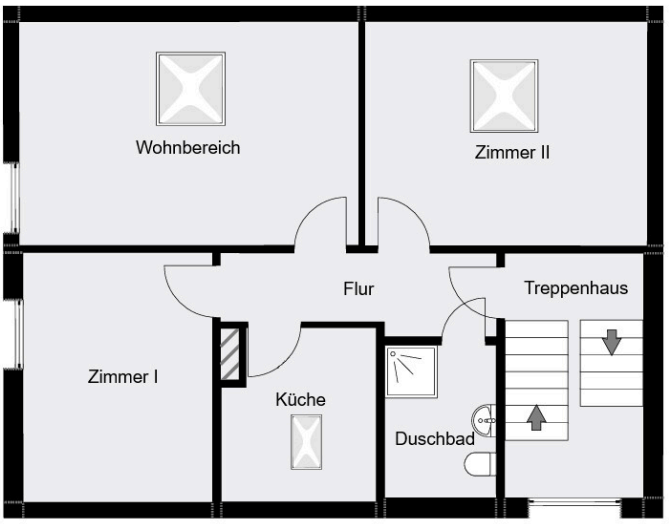


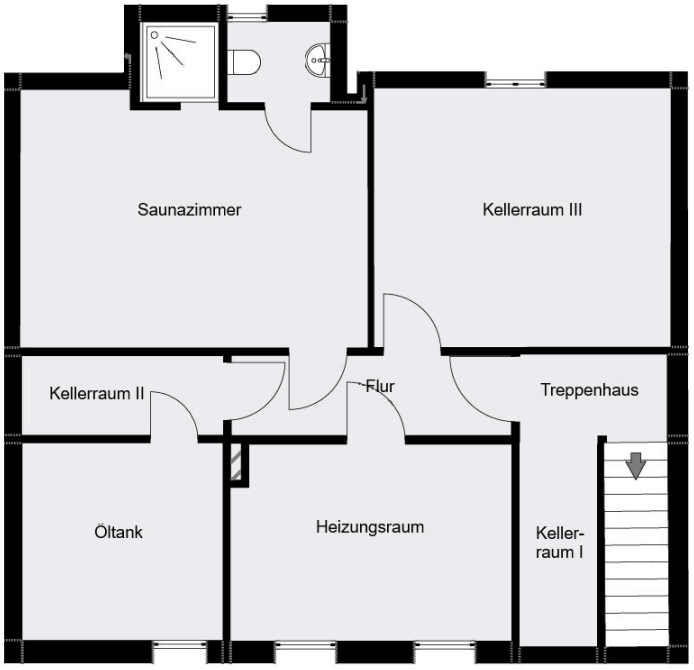
Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

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: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Ein erster Eindruck

Das in den 1960er Jahren errichtete Zweifamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von circa 200 m², verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren in verschiedenen Bereichen modernisiert.

Im Zuge der durchgeführten Maßnahmen wurden unter anderem die Fassade neu gestrichen und eine Fassadenseite gedämmt. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über eine Dachdämmung sowie dreifach verglaste Fenster. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung mit Brennwerttechnik. Der Öltank ist mit einer schwimmenden Absaugung ausgestattet.

Die beiden Wohneinheiten bieten eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt neun Zimmern, zwei Badezimmern und einem Gäste-WC. Die obere Einheit ist derzeit für 600 Euro Kaltmiete vermietet, während die untere Maisonette-Einheit selbst bezogen werden kann. Diese Einheit umfasst eine Diele, ein Gäste-WC, eine Küche mit hochwertiger Ausstattung und einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Von hier aus ist der Garten mit Freisitz direkt zugänglich. Im ersten Obergeschoss befinden sich neben zwei Zimmern zwei Tageslichtbadezimmer, eines mit Dusche und das andere mit Badewanne. Außerdem schließt sich an das größte der beiden Zimmer ein praktischer Balkon an.

Das circa 450 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für die Nutzung der Außenflächen. Zwei Terrassen erweitern den Wohnbereich und schaffen zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Durch die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten eignet sich die Immobilie sowohl für die Nutzung durch mehrere Generationen als auch für eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ein weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss der Immobilie: Hier finden sich neben einem großen Kellerraum und dem Heizungsraum auch ein Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC.

Die im Jahr 2012 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen haben zur technischen und energetischen Verbesserung des Gebäudes beigetragen. Insgesamt bietet die Immobilie eine solide Grundlage mit großzügigem Platzangebot, zwei eigenständigen Wohneinheiten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück, die vorhandenen Außenflächen sowie die bereits umgesetzten Modernisierungen ergänzen das Gesamtangebot.

Objektnummer: 26001300 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

Ausstattung und Details

- Eine vermietete Einheit
- Einbauküche
- Parkettboden
- Kamin
- Dreifach verglaste Fenster
- Tageslichtbäder mit Badewannen
- Balkon
- Terrasse mit schön angelegtem Garten
- Garage
- Öltank mit 6 mm dicken Stahlwänden und schwimmender Absaugung
- Brennwertheizung

Objektnummer: 26001300 - 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: 26001300 - 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: 26001300 - 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