Frankfurt am Main – Bornheim

Charmante Dachgeschosswohnung mit Potential in urbaner Bornheim Lage

Objektnummer: 26001312



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51.85 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

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

Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001312
Wohnfläche	ca. 51.85 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1914

Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv

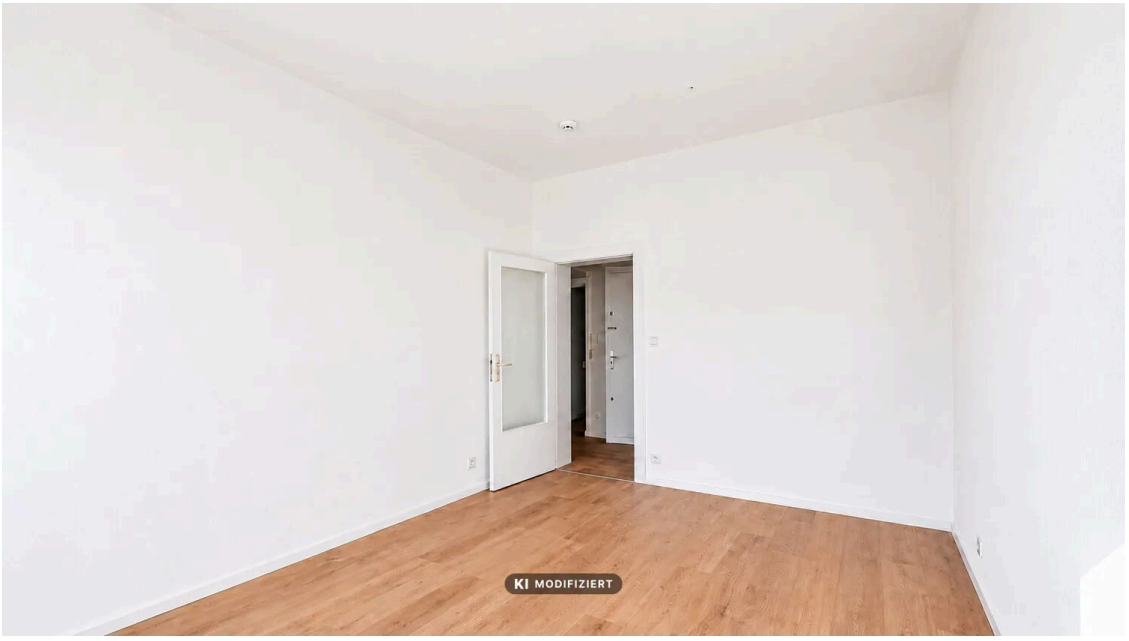
Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	100.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1914

Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

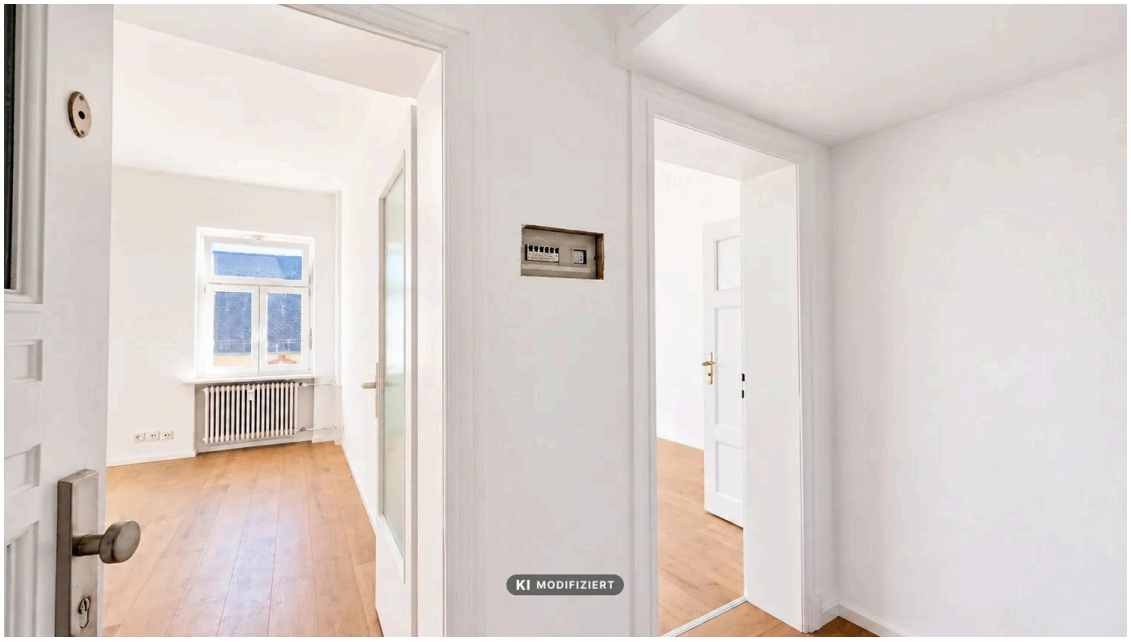
Die Immobilie





Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

Die Immobilie

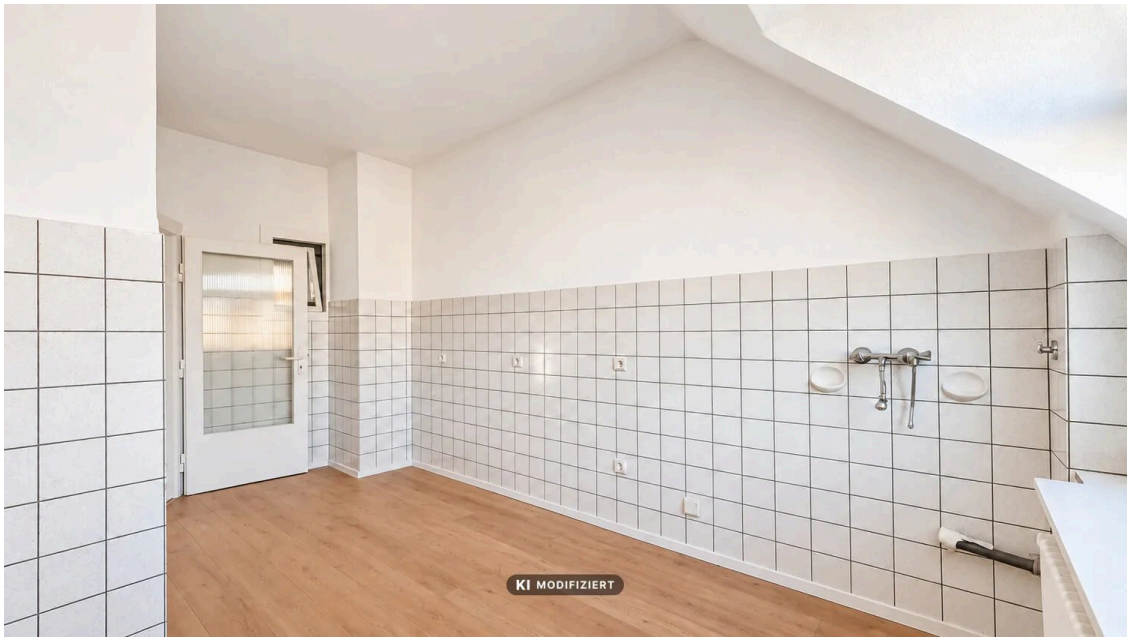




Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

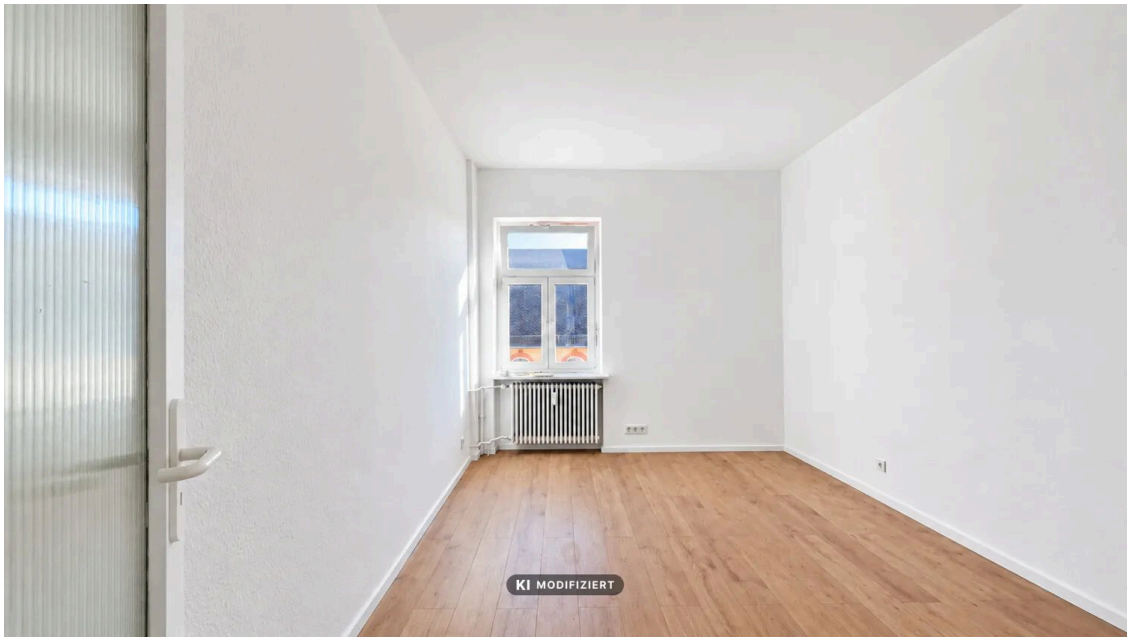
Die Immobilie

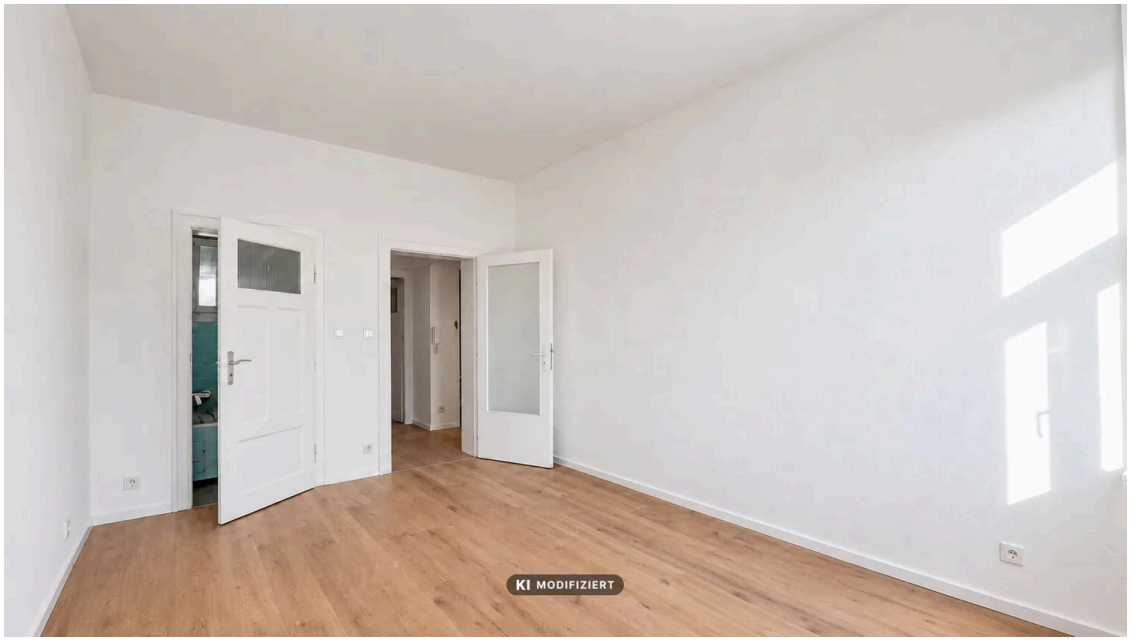




Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

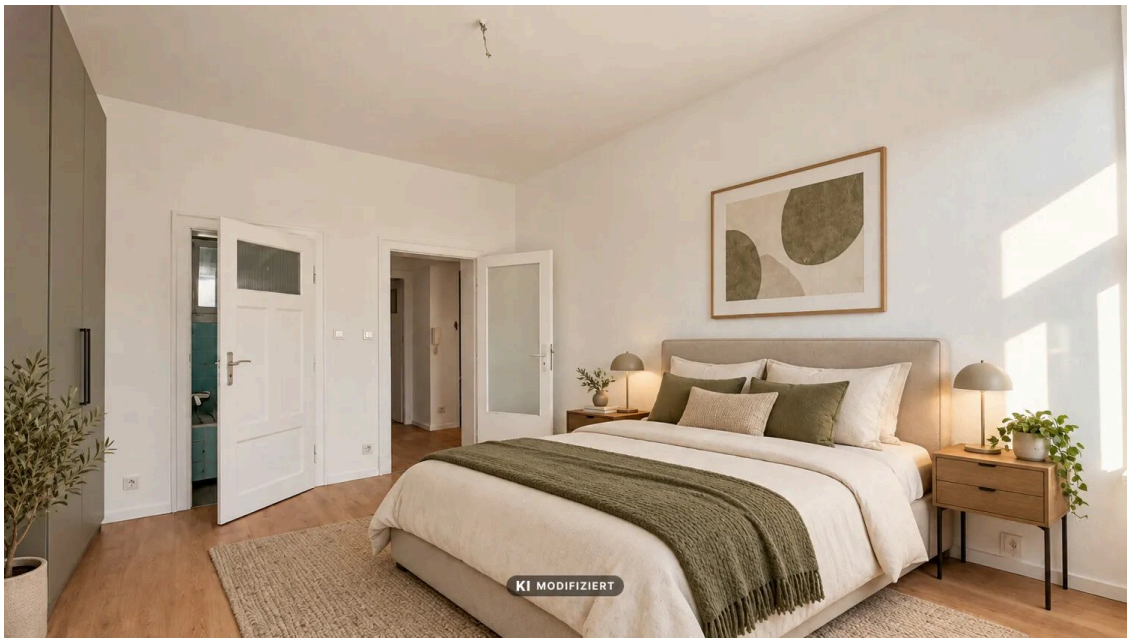
Die Immobilie





Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

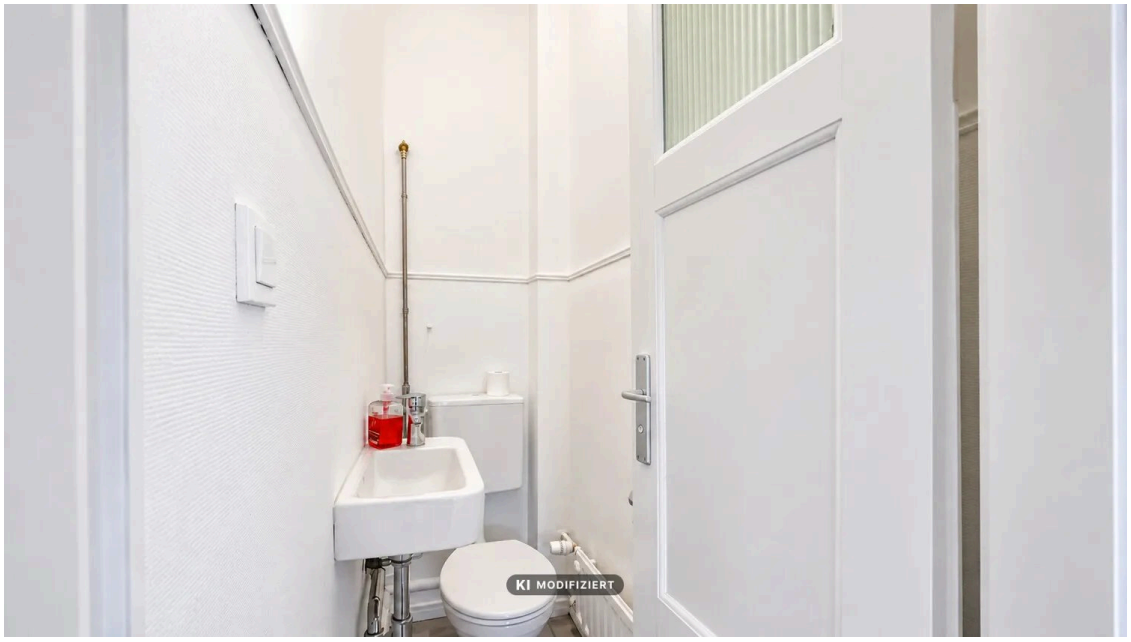
Die Immobilie

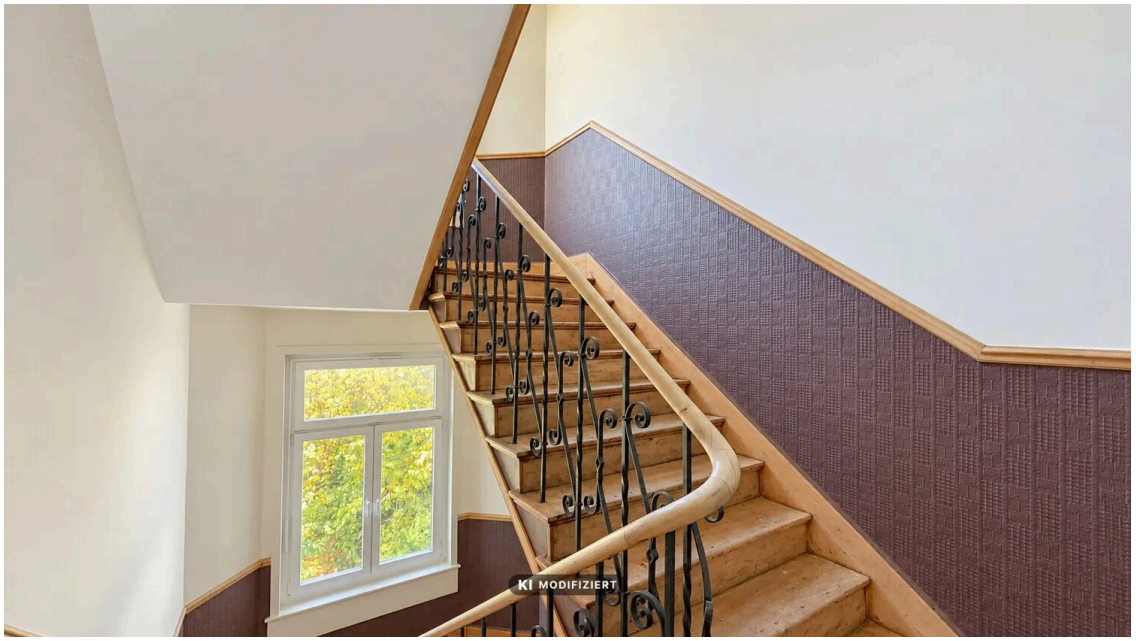




Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

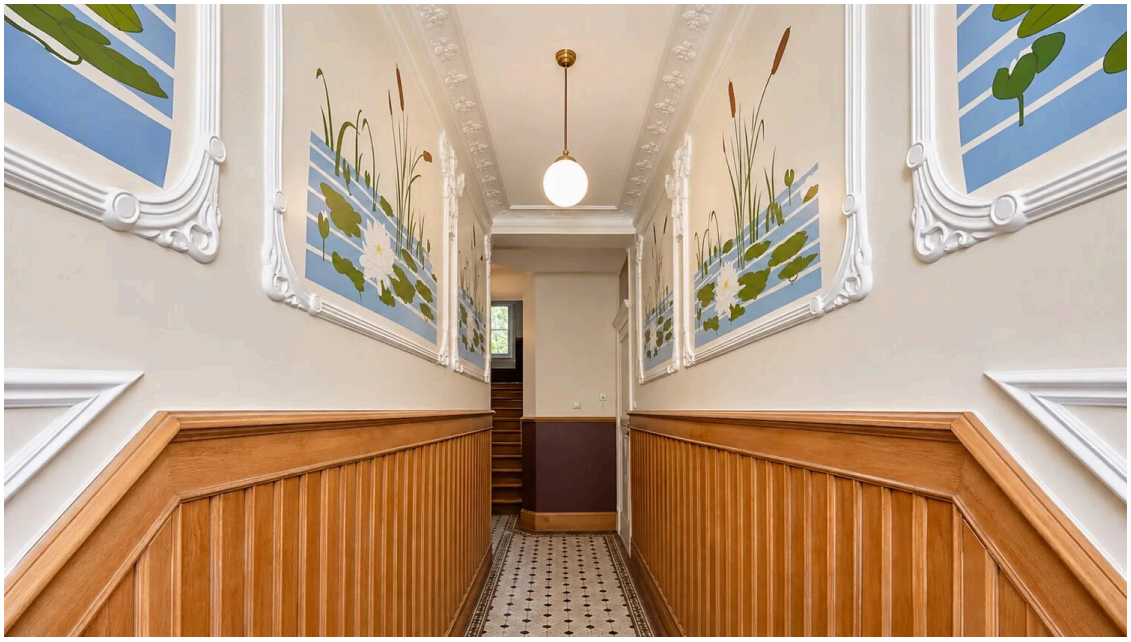
Die Immobilie

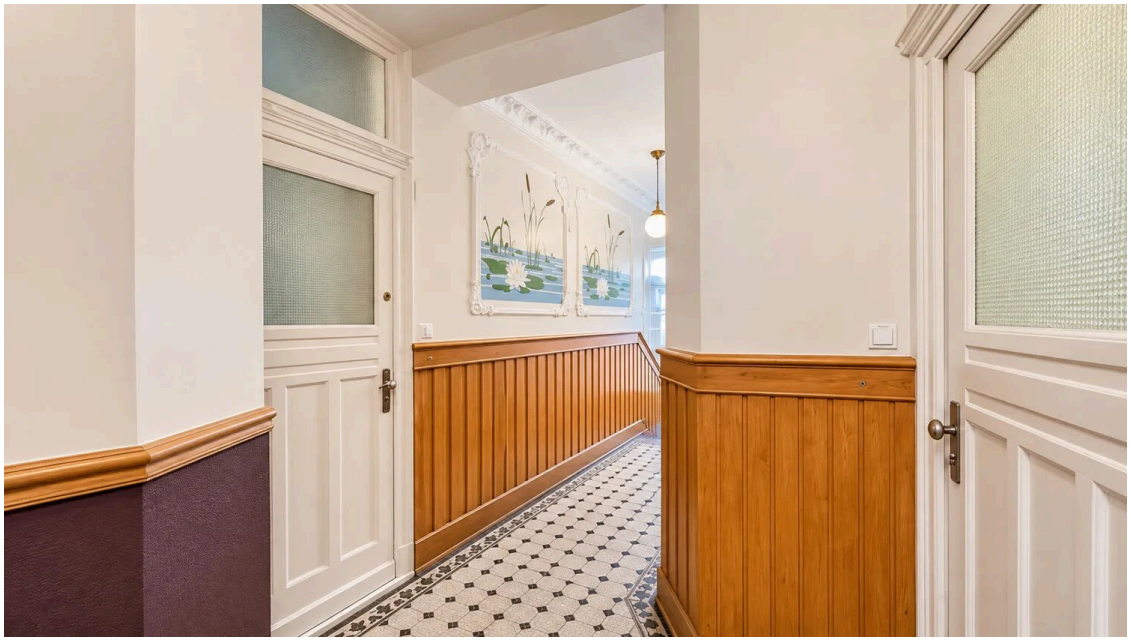




Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

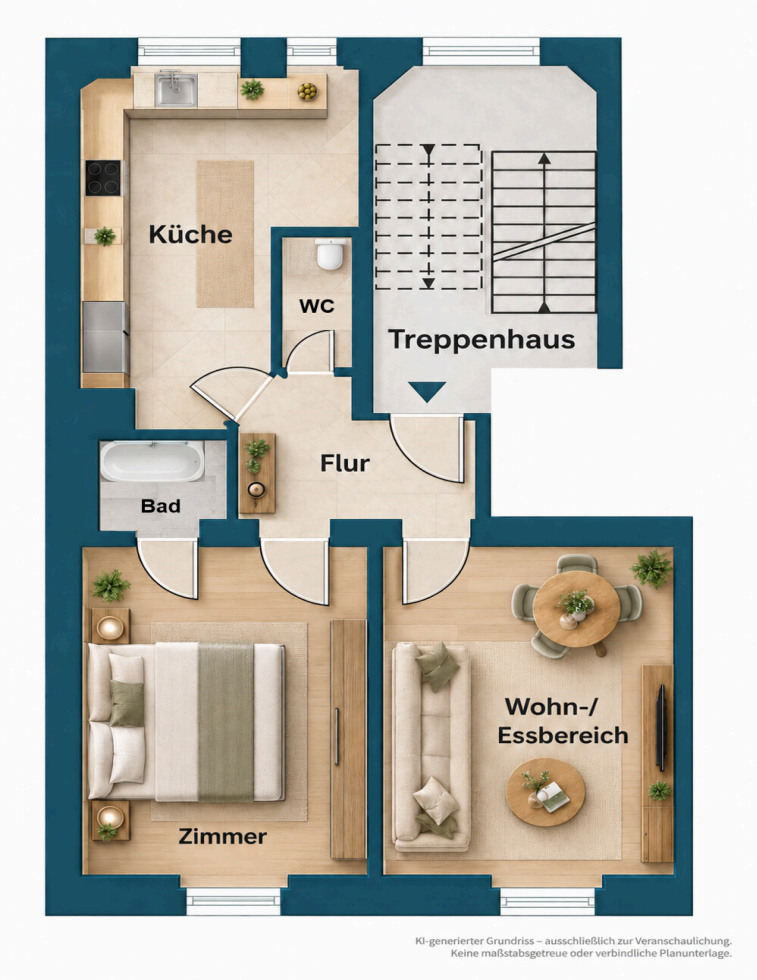
Die Immobilie





Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

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: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

Ein erster Eindruck

Die Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem charmanten Altbauensemble aus dem Jahre 1914 und befindet sich im Herzen von Bornheim.
Dieses Altbauensemble ist eine der wenigen Liegenschaften im Umfeld, welche im Krieg nicht zerstört oder betroffen wurde.
Das authentische Jugendstil-Treppenhaus besticht durch Originalfliesen und nach alten Vorbildern renovierte Stuckelemente mit Malereien an den Wänden. Alle Farben und Motive wurden 2021 liebevoll nach historischen Vorlagen in das Ensemble integriert.
Die Liegenschaft liegt im Herzen von Bornheim und die Nachbarschaft ist aufgrund der Urbanität und Mikrolage sehr beliebt.

Im Hof befindet sich ein lauschiger Allgemeinbereich mit Rasenfläche, der zum Verweilen und Genießen einlädt. Die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Außenflächen sind über den Hausflur erreichbar.

Über das stilechte Treppenhaus gelangt man in die Zweizimmerwohnung, die mit Doppelverglasung und Laminatparkett ausgestattet wurde. Ein Flur führt in das Wohnzimmer, in ein Schlafzimmer und in die Küche mit Platz für eine Essecke. Bei Bad und Küche bleibt es den zukünftigen Eigentümern offen, Bestehendes individuell zu renovieren, zu gestalten und das Potenzial zu nutzen.

Insgesamt bietet die Wohnung eine kreative Gelegenheit für junge Paare oder Singles, eigene Wohnwünsche zu verwirklichen, und für Kapitalanleger, eine interessante und werthaltige Anlage zu schaffen.

Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

Ausstattung und Details

-Renovierung der Wohnung im Jahr 2026
-Laminatboden in Holzoptik mit Trittschalldämmung und weißen Holzsockelleisten
-Tapezierte Wände mit Rauhfaser sowie weiße Wand- und Deckenanstriche
-Lackierte Rippenheizkörper
-Lackierte Holztüren, teilweise mit Glasfüllung, sowie lackierte Holzzargen
-Bad mit neuen Armaturen, weißen Wand- und Deckenanstrichen sowie grauem Vinylboden
-Küche mit Laminatboden in Holzoptik, Rauhfasertapete und weißen Wand- und Deckenanstrichen
-Elektrische Warmwasser-Durchlaufspeicher
-Elektrohauptleitung in der Küche im Jahr 2021 erneuert und für eine mögliche Neuinstallation der elektrischen Versorgung vorbereitet
-Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr circa 2000
-Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021
-Sanierung und originalgetreue Aufarbeitung des Treppenhauses im Jahr 2021
-Aufgearbeitete und lackierte Holzvertäfelungen im Treppenhaus
-Weiterführung des Farbkonzepts der originalen Mosaikfliesen
-Leuchten in Jugendstiloptik im Treppenhaus
-Aufgearbeitete und weiß angelegte Stuckatur im Eingangsbereich
-Von alten Anstrichen befreite und versiegelte Treppenstufen, Podeste sowie Holzhandläufe
-Abgeschliffene und neu lackierte originale Treppengeländer
-Neue Haustüren nach Jugendstilvorbild
-Keller im Jahr 2021 neu gestrichen
-Stilvolle Stilelemente aus rotem Sandstein an der Außenfassade
-Neue Putzflächen an der vorderen und hinteren Fassade
-Neu gepflasterter Gartenbereich mit gepflegten Rasenflächen

Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

Alles zum Standort

Bornheim, auch „Bernem“ genannt ist eines der beliebtesten Stadtteile in Frankfurt. Die fast drei Kilometer lange Berger Straße, die längste Einkaufsstraße Frankfurts, 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 Bethmannpark 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, authentische Apfelweinkneipen und Weinstuben.

Am Bornheimer Uhrtürmchen in Bornheim Mitte findet mittwochs und samstags der Bauernmarkt statt, ideal für alle, die Wert auf frische Produkte legen. Bornheim ist zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Ob traditionelle Dippemess, sportliche Aktivitäten in der Eissporthalle und in der Turngemeinde Bornheim (größter Turnverein Hessens) oder Entspannung im neuen Main-Bad – Bornheim hält vielfältige Angebote bereit. Auch Schulen und Kitas finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Ruhiger geht es in den Nebenstraßen zu, in denen sich als architektonisches Highlight auch die Ernst May-Siedlung am Bornheimer Hang aus den 1920er Jahren befindet. Der in wenigen Minuten erreichbare Günthersburg-Park mit Spielplätzen und Liegewiesen bildet 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 Eissporthalle liegen in unmittelbarer Nähe und sind einfach zu Fuß erreichbar. Die U4, U6 und U7 fahren in regelmäßigen Abständen. Weiterhin verbinden mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnlinie 12 Bornheim mit vielen anderen Frankfurter Stadtteilen. Mit dem Auto sind Sie schnell über die Saalburgallee auf der A661.

Objektnummer: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

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: 26001312 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

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