

Frankfurt am Main – Bockenheim

# Stilvolle, renovierte Altbauwohnung mit fünf Zimmern und Balkon

Objektnummer: 25001130



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.075.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25001130 - 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: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001130                  |
| Wohnfläche   | ca. 133,75 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                         |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1900                      |
| Stellplatz   | 1 x Parkhaus              |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.075.000 EUR                                                             |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 18 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 104.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 20.01.2029    | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1900              |

Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Die Immobilie

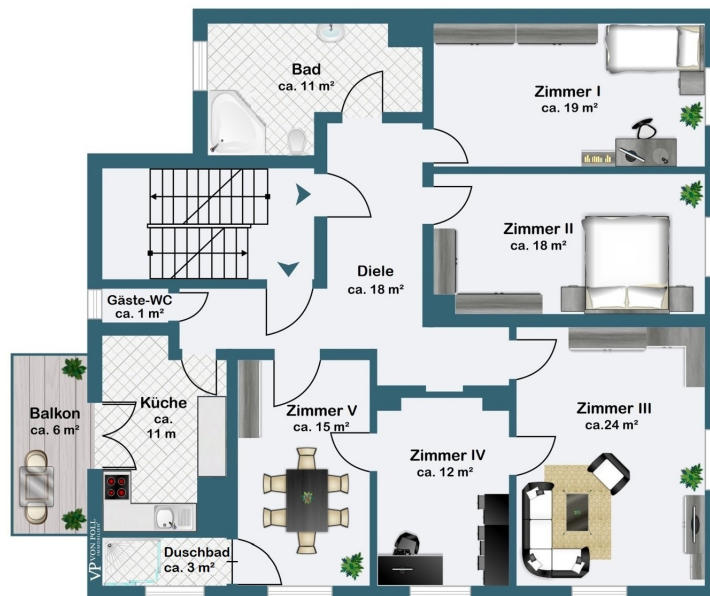


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 25001130 - 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: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Ein erster Eindruck

Diese großzügig geschnittene Altbauetagenwohnung aus dem Jahr 1900 bietet auf circa 134?m<sup>2</sup> Wohnfläche fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC, eine Küche mit hochwertiger Ausstattung sowie einen Balkon.

Die Wohnung ist eine absolute Rarität und besticht durch eine gelungene Verbindung aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Hochwertige Materialien, restaurierte Altbauetails und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein exklusives Wohnambiente.

Das kontinuierlich modernisierte 6-Parteien-Haus fügt sich stimmig in das beliebte, familienfreundliche und ruhige Wohnumfeld ein. Die aufwändig sanierte und kürzlich renovierte Wohnung überzeugt mit ihrem besonderen Charme und ist bezugsfertig.

Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge. Bei Bedarf ist durch eine einfache bauliche Anpassung im Flurbereich die Aufteilung in eine Zwei- und eine Dreizimmerwohnung denkbar.

Erleben Sie diese einzigartige Kombination aus Geschichte und Gegenwart – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Ausstattung und Details

### Ausstattung:

- Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- Türsprechanlage
- Lan-Verkabelung
- Dimmschalter GIRA
- Kaminanschluss
- Römisches Bad
- Gäste-WC
- Altbauzargen mit Oberlicht
- Altbaukassettentüren
- Deckenventilator
- Diverse Deckenleuchten

### Sanierung:

1999 – Sanierung Gemeinschaftseigentum:

- Aufwändige Modernisierung der gemeinschaftlichen Anlagen
- Erneuerung aller Steigleitungen für Gas, Wasser und Strom bis in jede Wohnung

2000–2002 – Umfassende Sanierung der Wohnung:

### Decke:

- Rückbau der alten Decke bis auf die Holzbalken
- Neue, begradigte Decke mit Rigipsplatten
- Hohlraum mit Glaswolle wärme- und schallgedämmt
- Handgefertigte Stuckelemente als stilvolles Deckenhighlight

### Wände:

- Kompletter Neuverputz aller Wände, sorgfältig abgeschliffen
- Verzicht auf Tapeten oder Vlies für eine klare, hochwertige Oberfläche
- Vollständige Erneuerung sämtlicher Elektroleitungen, Schalter (GIRA) und Dosen

### Boden:

- Massivholzparkett aus Birke, 8 mm stark, diagonal verlegt
- Unterbau mit Hanf-Leichtlehmschüttung zur Wärme- und Schalldämmung
- Hochwertige Intarsienarbeiten, Holz-Auswahl und Anfertigung durch Berti (Italien)

### Badezimmer:

- Bodenfliesen aus Marmor Rosso di Verona im antiken Stil
- Wandfliesen aus Botticino und Travertino mit antiken Bordüren
- Whirlpool mit Massagedüsen, Rundbogen und Marmorstufe als Zugang

### Küche:

- Bodenfliesen aus edlem Granit Verde Guatemala

- Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Gaggenau-Geräten (90er Backofen, Wok-Brenner, Lavastein-Grill)

- Dunstabzugshaube von Gutmann mit Außenabzug

- Glasrückwand mit stilvollen Lichtapplikationen

Fensterbänke:

- Einzelanfertigungen aus Granit Indian Juparana (Italien)

Zimmertüren:

- Original-Kassettentüren vollständig restauriert

- Türbeschläge mit Palisander-Echtholz

Heizung:

- Neuverlegung Heizungsrohre unterputz

- Designheizkörper

Fenster:

- Terrassentür

2018 – 2019 – Sanierung des Treppenhauses

2020 – 2021 – Dachsanierung

2025

- Umfangreiche Renovierung der Wohnung

- Einbau neuer Vaillant Gasthermen

**Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim**

## Alles zum Standort

Bockenheim ist der drittgrößte und am dichtesten besiedelte Stadtteil Frankfurts und vereint in sich eine Vielfalt städtischer Quartiere: authentische Altbauten, kleinteilig gewachsene, Areale und Straßenzüge mit ruhigen Wohngegenden neben dem ehemaligen Universitätsgelände, das sich bald zu einem „Kultur-Campus“ mausern soll, sowie neu entstandene, gut angenommene Wohnsiedlungen wie die neue City West mit gehobenen Wohnungen unweit des Messegeländes. Im Kontrast dazu steht die Leipziger Straße mit charmanten Altbauten und traditionellem Einzelhandel, die zentrale Lebensader des Stadtteils. Hier findet man die lebendige Mischung aus kleinen Spezialitäten-Läden, handwerklich ausgerichteten Betrieben und gastronomischer Vielfalt, die international geprägt ist. Die in wenigen Gehminuten zu erreichende "Sportfabrik" ist ein beliebtes Fitnessstudio mit vielfältigem Angebot. Die Wohnung grenzt direkt an das Diplomatenviertel, eine der begehrtesten Premiumlagen Frankfurts.

Auch das Angebot an Kultur und Bildung ist vielfältig. Das Bockenheimer Depot, eine Spielstätte der Städtischen Bühnen, die Dramatische Bühne und das Titania-Theater zeigen Theaterproduktionen der Spitzenklasse. Das Naturhistorische Museum Senckenberg lohnt immer einen Besuch, und die Universitätsbibliothek Johann Christian Senckenberg an der Bockenheimer Warte zählt mit ihren umfangreichen Beständen zu den besten wissenschaftlichen Bibliotheken in Deutschland. Die Auswahl an Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen sowie Sportstätten und Parks, insbesondere der Palmengarten, ist besonders für junge Familien attraktiv. Wer möchte, könnte hier auch ganz ohne Auto leben, denn das Nahverkehrsangebot ist ausgezeichnet und Fahrradwege gut ausgebaut.

Bockenheim zählt zu einem der begehrtesten Stadtteile Frankfurts. Erwähnenswert ist u. a. die Nähe zum Palmengarten, Grüneburgpark, die Johann-Wolfgang-Goethe-Universität mit ihrem Campus sowie das Naturmuseum Senckenberg. Kulturelles Zentrum ist das TAT (Theater am Turm) im alten Straßenbahndepot. Etliche Geschäfte und Supermärkte des täglichen Lebens, schicke Bistros, Cafés, Restaurants und Boutiquen reihen sich, angefangen von der Bockenheimer Warte bis hin zur Leipziger Straße, aneinander. Schulen und Kindergärten sind in Bockenheim ebenso vorhanden wie zahlreiche Grünanlagen, Sportvereine und Spielplätze. Eine urbane Wohnlage mit perfekter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die U-Bahnstation "Leipziger Straße" (U6, U7) befindet sich in direkter Nähe. Mit dem PKW sind Sie in 10 Minuten in der Frankfurter Innenstadt oder am Hauptbahnhof. Über

die Rosa-Luxembourg-Allee erreichen Sie schnell die A66 sowie den Vordertaunus, über den nahegelegenen Autobahnanschluss „Messe“ sind Sie in circa 16 Minuten am Flughafen.

In unmittelbarer Nähe liegt der Niddapark, der zum beliebten Frankfurter Grüngürtel gehört und zum Joggen, Picknicken und Entspannen einlädt.

Objektnummer: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001130 - 60487 Frankfurt am Main – Bockenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)