

Frankfurt am Main – Bornheim

Gemütliches, charmantes Stadthaus mit kleinem, sonnigen Garten

????????? ??????????: 25001200



???? ??????: 1.390.000 EUR • ??????????: ca. 166,88 m² • ?????????: 7 • ?????? ????: 188 m²

??????? ???????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25001200	???? ?????	1.390.000 EUR
????????	ca. 166,88 m ²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	23.08.2025		
???????	7		
?????????? ??	4		
????????		???? ?????????	2014
????????	2	??????	??????
???? ?????????	1935	????????	
????? ?????????	1 x ?????	????????????????	ca. 56 m ²
		?????	
		?????	?????, WC ?????, ????, ????

??????? ???????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????
????? ???????????	?????
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.08.2035
????? ???????????	?????

???????????????? ??????????	BEDARF
??????? ??????? ??????????	168.00 kWh/m²a
????????? ????????????? ??????????	F
????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1935

???????? ?????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????



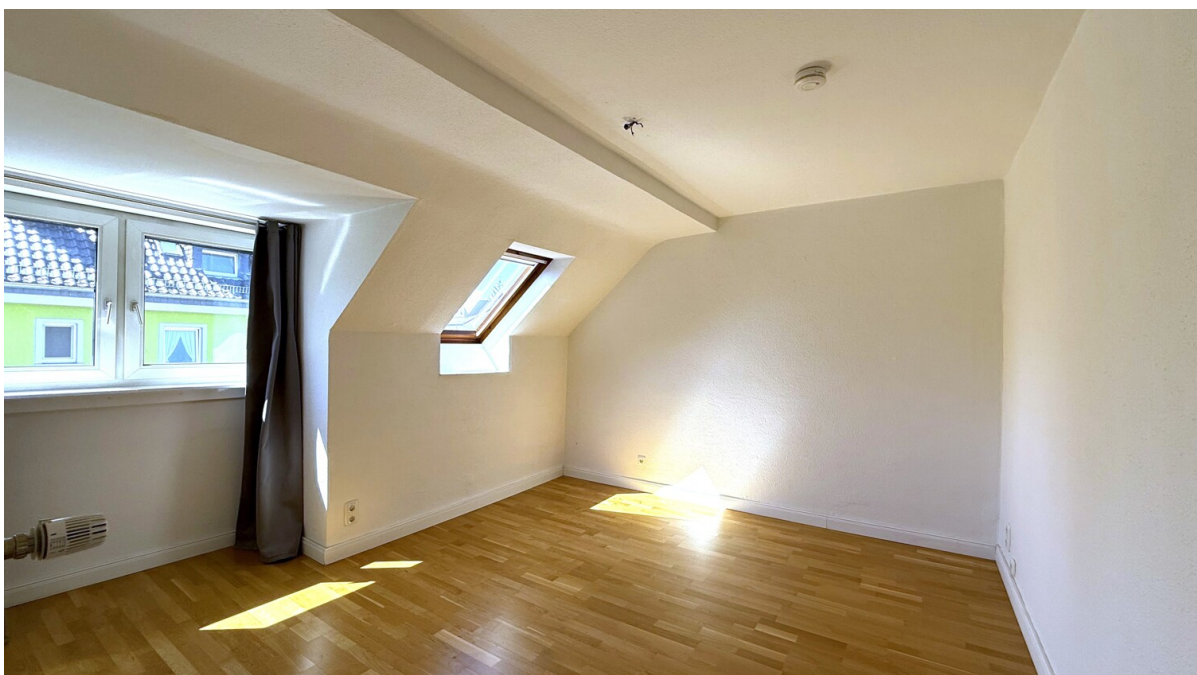
??????? ???????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ????????



???????? ?????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ????????



??????? ???????? : 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ????????



???????? ?????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????



???????? ?????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

?? ???????



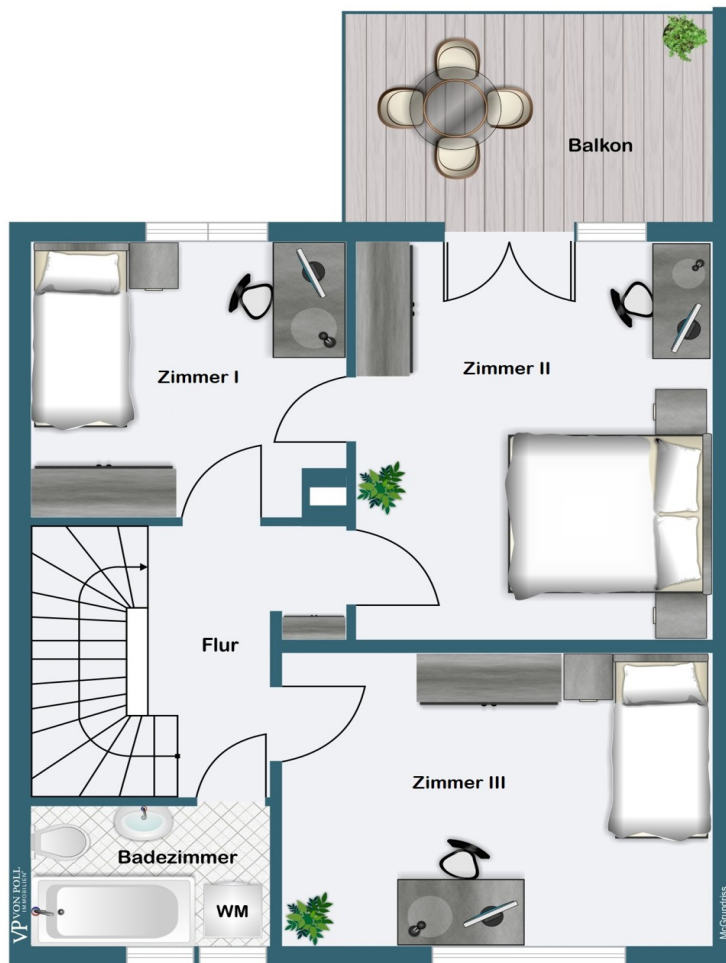
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

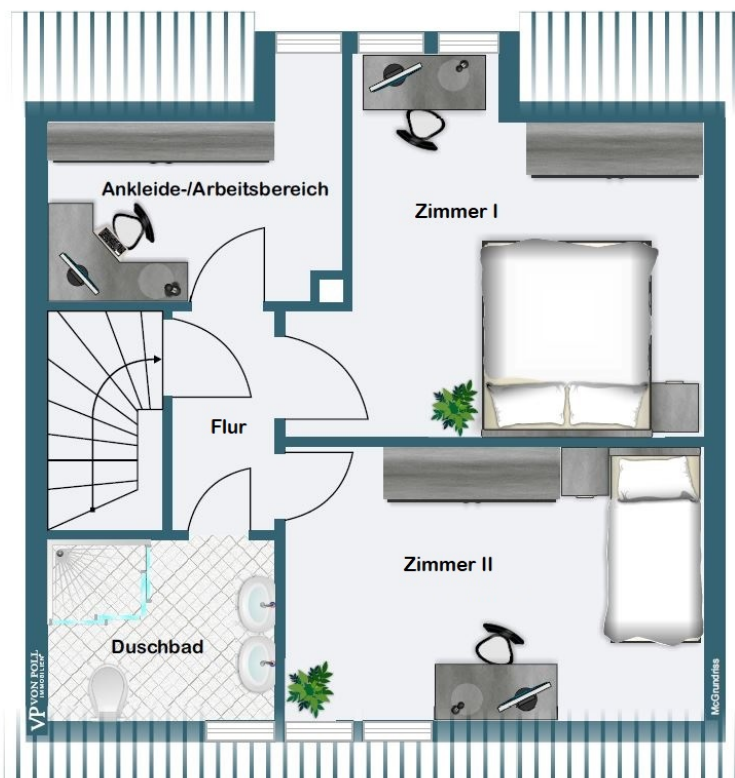
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

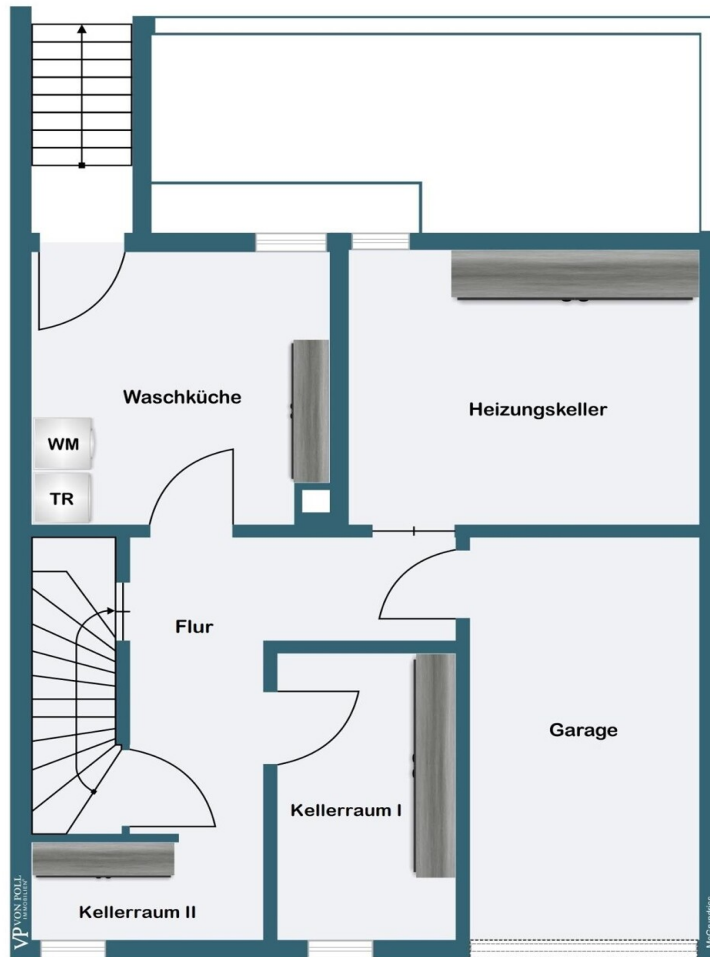
??????? ???????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

??? ?????? ?????????

Dieses gepflegte, beidseitig angebaute Stadthaus bietet auf circa 167 m² Wohnfläche viel Raum für unterschiedlichste Lebensmodelle und verbindet gekonnt den Charme der 30er Jahre mit zeitgemäßer Wohnqualität.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt insgesamt über sieben helle Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder.

Die Modernisierung der Immobilie fand zuletzt im Jahr 2014 statt und umfasste unter anderem die Erneuerung von Bodenbelägen, Sanitäreinrichtungen und der Heizungsanlage. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen, auch in den kühleren Monaten.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Parkettboden, der durch seine offene Gestaltung zahlreiche Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die Einbauküche mit modernen Elektrogeräten ist Bestandteil des Angebots und erfüllt die Anforderungen an einen zeitgemäßen Haushalt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, welche insbesondere in den Sommermonaten zum Verweilen einlädt. Weiterhin steht Ihnen ein kleiner gepflegter Garten zur Verfügung, der zusätzlichen Freiraum und Privatsphäre im Alltag schafft.

Der Treppenaufgang besteht aus einer soliden Holzterrasse, die das Erdgeschoss mit dem Ober- und Dachgeschoss verbindet. Im oberen Bereich befinden sich vier Schlafzimmer sowie zwei kleinere Arbeits-/Ankleidezimmer, welche individuell genutzt werden können. Die beiden Tageslichtbäder sind wertig ausgestattet und bieten jeweils eine Badewanne oder eine Dusche. Ein zusätzlicher Balkon im Obergeschoss ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie und erweitert den privaten Rückzugsort ins Freie.

Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als gehoben einzustufen. Wertige Details wie das durchgängige Parkett, gepflegte Bäder und stilvolle Fenster unterstreichen das Gesamtbild des Hauses. Dank der sorgfältigen Instandhaltung bezugsfertig, das Haus bietet neuen Eigentümern beste Voraussetzungen.

Die hervorragende Lage des Stadthauses bietet sowohl urbane Annehmlichkeiten als auch ruhige Rückzugsmöglichkeiten. Sämtliche infrastrukturellen Angebote wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der gelungenen Kombination aus historischem Flair und moderner Ausstattung. Dieses Haus eröffnet Ihnen auf insgesamt sieben ansprechend geschnittenen Zimmern zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie in einem persönlichen Gespräch und bei einer Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.

??????? ???????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

??????????????? ??? ????????

- Einbauküche
- Holztreppe
- Parkett
- Gepflegte Bäder
- Terrasse
- Balkon
- Kleiner, sonniger Garten

??????? ?????????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

??? ??? ??? ???????????

Bornheim, auch „Bernem“ genannt ist eines der beliebtesten Stadtteile in Frankfurt. Die fast drei Kilometer lange Berger Straße, die auch „Bernemer Zeil“ genannt wird, 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 geben sich ein Stelldichein.

Am Uhrtürmchen-Platz in Bornheim Mitte findet mittwochs und samstags der Bauernmarkt statt, ideal für alle, die Wert auf hiesige 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 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. In direkter Nachbarschaft zum Park und rund um das Bethanien Krankenhaus sind zahlreiche Altbauvillen mit Jugendstilfassade zu finden. Der nahegelegene Ostpark mit Spielplätzen und Liegewiesen ist die grüne Basis des Viertels. Auch das Rosengärtchen am Röderberghang lädt zu spannenden Spaziergängen ein. Selbst für zwei Hundeparks (Auslauf) ist gesorgt.

Die U-Bahnstation U7 Parlamentsplatz liegt 5 Minuten fußläufig entfernt. Weiterhin verbinden mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnlinien 12 und 18 Bornheim mit vielen anderen Frankfurter Stadtteilen. Mit dem Auto sind Sie schnell über die Saalburgallee auf der A661.

??????? ???????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 168.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25001200 - 60385 Frankfurt am Main – Bornheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com