

Frankfurt am Main - Bockenheim

Moderne Drei-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse und TG-Stellplatz

Objektnummer: 26001116



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106,63 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001116 - 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: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001116
Wohnfläche	ca. 106,63 m²
Bezugsfrei ab	01.07.2026
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	56.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.09.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

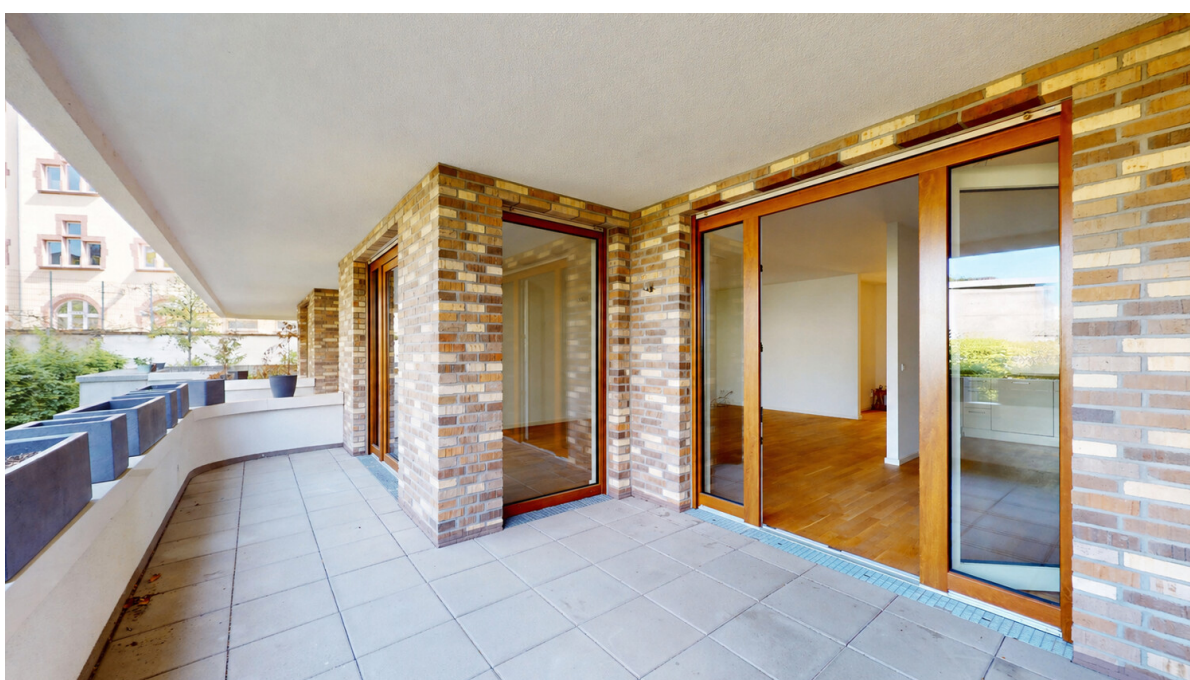
Objektnummer: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Die Immobilie



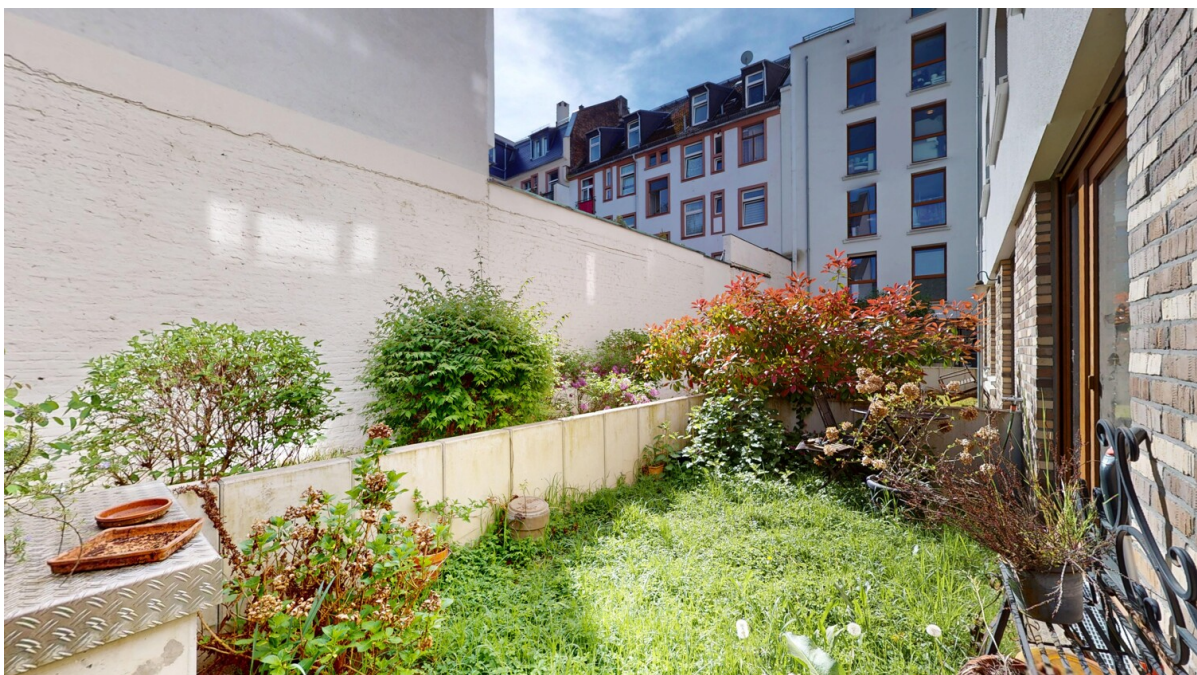
Objektnummer: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Die Immobilie



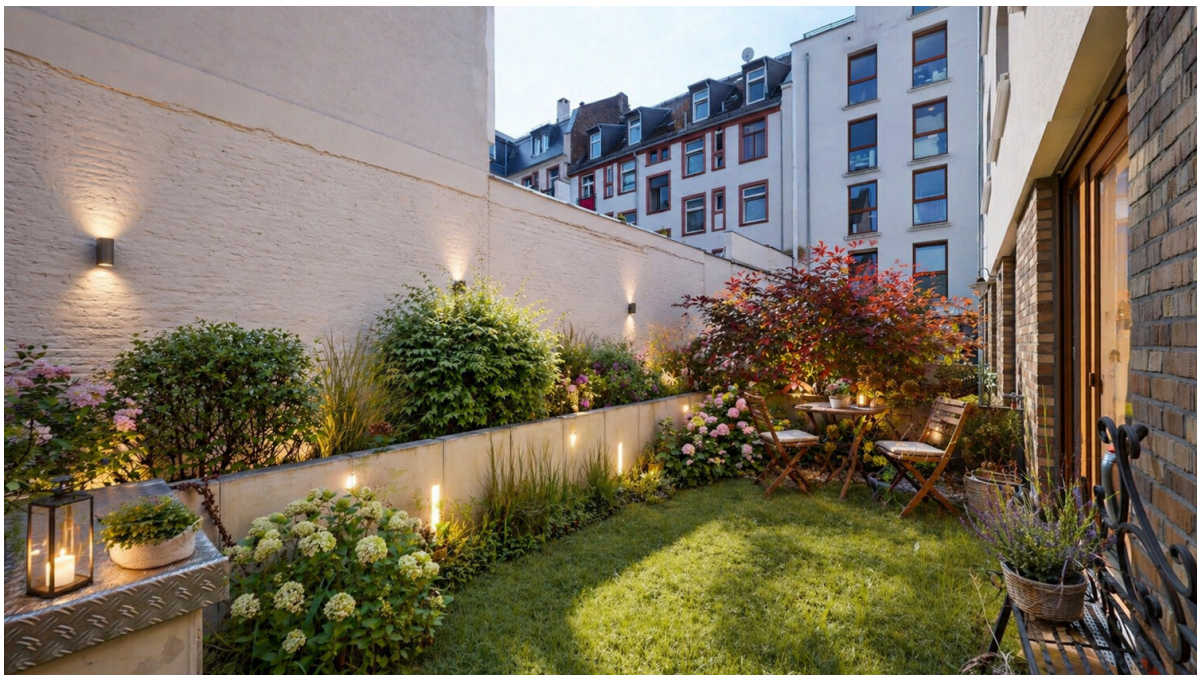
Objektnummer: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Die Immobilie



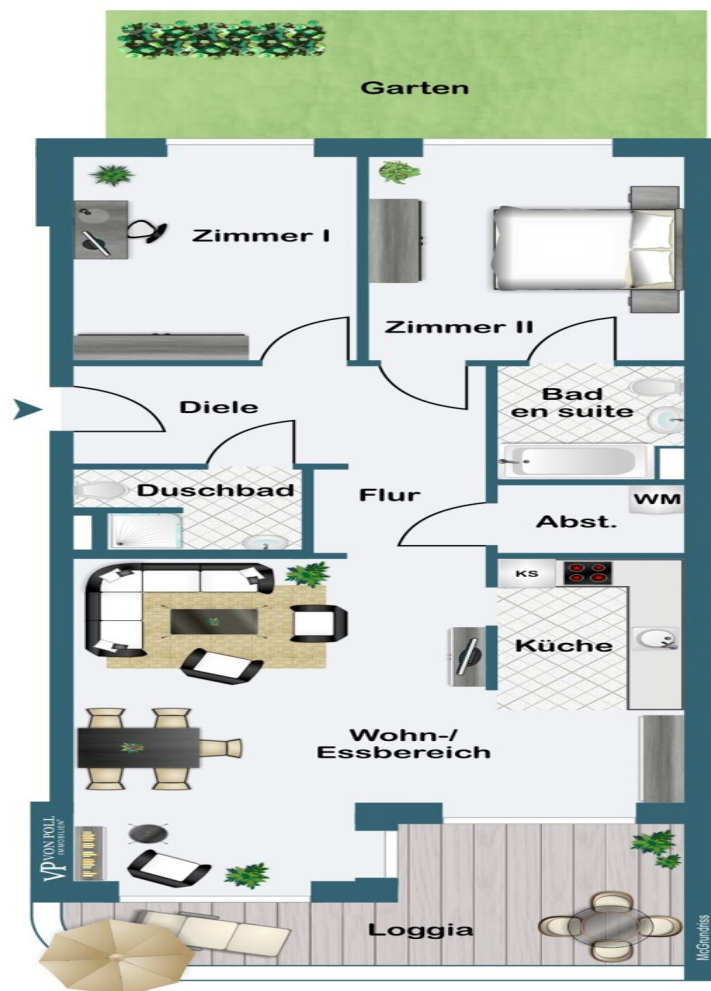
Objektnummer: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26001116 - 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: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 2017 errichtete Mehrfamilienhaus gehört zu einer gepflegten Eigentümergemeinschaft und steht für moderne Neubauqualität, energieeffizientes Wohnen sowie barrierearmen Zugang. Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die circa 107 m² Wohnfläche überzeugen durch eine durchdachte Grundrissgestaltung und ein

großzügiges Raumgefühl. Vom zentralen Dielenbereich sind alle Räume optimal erreichbar. Der

offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung.

Bodentiefe, dreifachverglaste Fenster sorgen für helle, einladende Räume.

Ein besonderes Highlight ist die Verbindung von Innen- und Außenbereich: Terrasse und Loggia

bieten direkten Zugang ins Freie. Das Sondernutzungsrecht am Garten schafft zusätzlich einen

privaten Rückzugsort.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer bietet mit En-Suite-Bad

ein hohes Maß an Privatsphäre, ergänzt durch ein weiteres Duschbad.

Ein separater Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische Abläufe.

Fußbodenheizung und Lüftungsanlage gewährleisten ein angenehmes Raumklima.

Die Ausstattung mit Eichenparkett, modernen Fliesen und einer funktionalen Einbauküche unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck. Ein Aufzug sowie barrierefreier Zugang bieten

zusätzlichen Komfort. Die Energieeffizienzklasse B und ein Hausgeld von 450,-EUR runden das

Angebot ab.

Diese Gartenwohnung vereint Lage, Ausstattung und Wohnkomfort auf ideale Weise – eine seltene Gelegenheit auf dem Frankfurter Immobilienmarkt. Ein Tiefgaragenstellplatz mit Vorbereitung für eine E-Ladestation ist ebenfalls vorhanden.

Objektnummer: 26001116 - 60486 Frankfurt am Main - Bockenheim

Ausstattung und Details

- Aufzug
- Barrierefreier Zugang
- Gegensprechanlage
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Einbauküche mit Siemens Einbaugeräten
- Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fliesen in den Bädern
- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Loggia
- Garten
- Tiefgaragenstellplatz inklusive Vorbereitung für E-Ladestation
- Sondernutzungsrecht am Garten

Objektnummer: 26001116 - 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: 26001116 - 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: 26001116 - 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