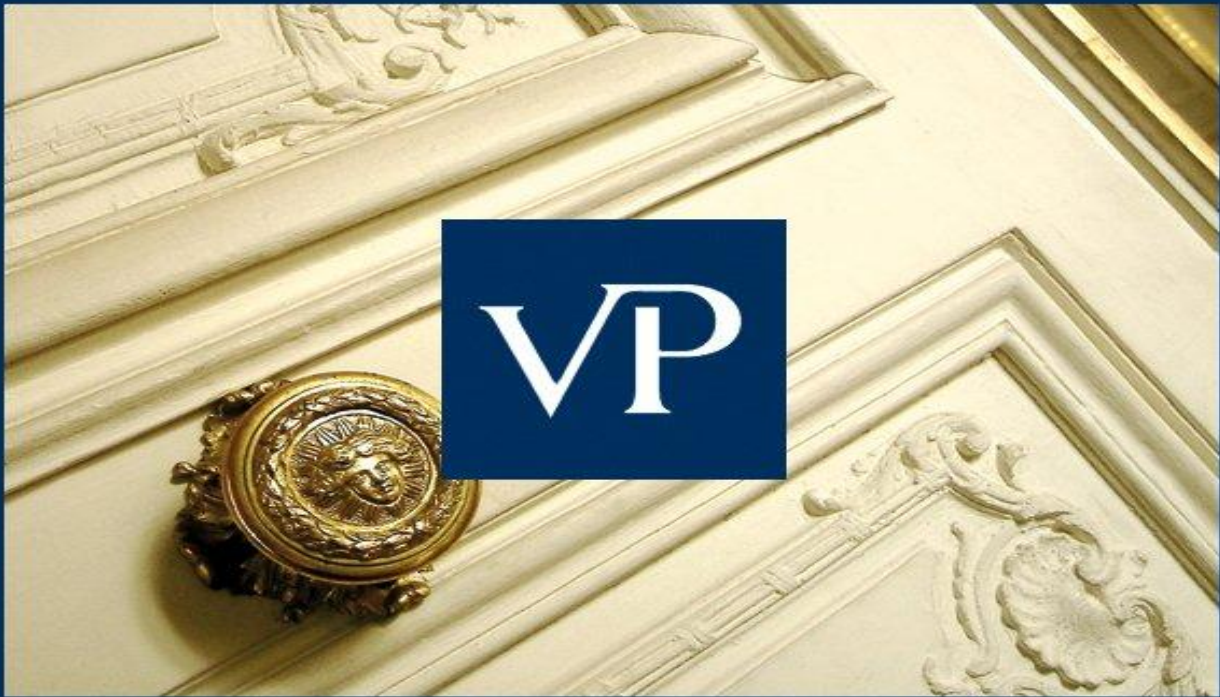


Frankfurt am Main – Bonames

# Stadthaus mit Renovierungsbedarf und guter Anbindung

Objektnummer: 24001103



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 147 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24001103 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

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

Objektnummer: 24001103 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

## Auf einen Blick

|              |                         |                            |                                                                           |
|--------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24001103                | Kaufpreis                  | 359.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 79,8 m <sup>2</sup> | Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Dachform     | Satteldach              | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                       |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 3                       |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                       |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1961                    | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
|              |                         | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                         | Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 24001103 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 216.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.05.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1961           |

Objektnummer: 24001103 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

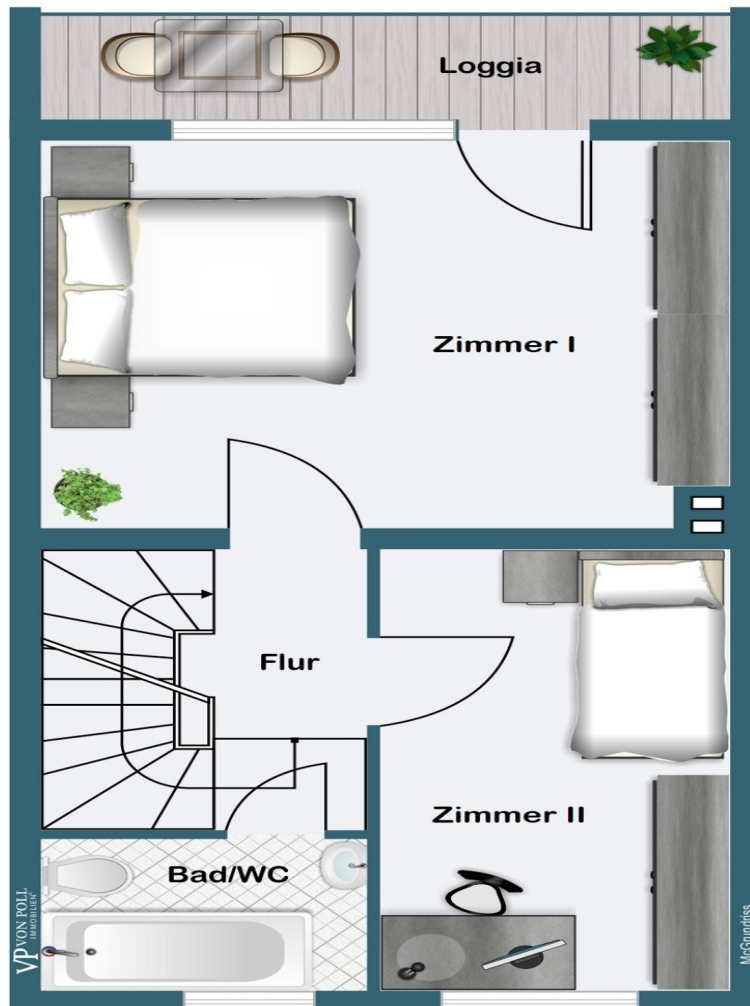
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

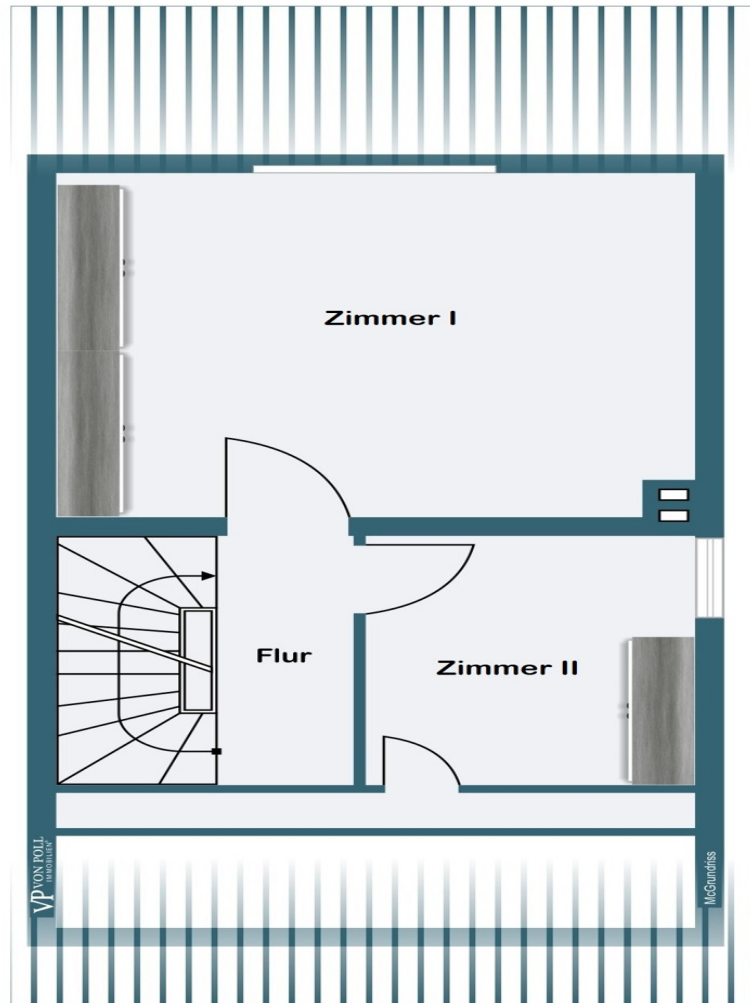
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

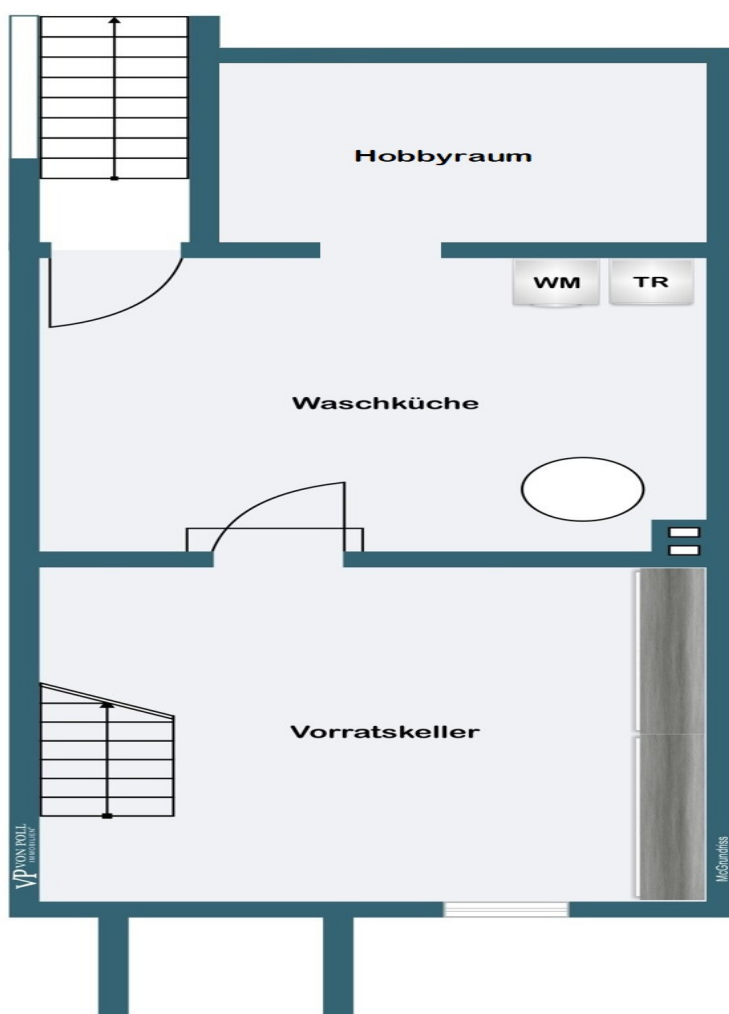
Objektnummer: 24001103 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

## 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: 24001103 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Stadthaus, das 1961 mit einer Wohnfläche von circa 79 Quadratmeter und einem Grundstück von etwa 147 Quadratmeter errichtet wurde. Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, jedoch wurden in den letzten Jahren einiges durchgeführt, die die Attraktivität des Hauses steigern. Das Reihenmittelhaus hat vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer und eignet sich für eine kleine Familie. Das Erdgeschoss wurde 2020 mit neuen Bodenbelägen ausgestattet. Eine moderne Gas-Zentralheizung wurde ebenfalls 2020 installiert. Die Immobilie bietet einen Balkon im ersten Obergeschoss und eine 2022 neu geflieste Terrasse, die zum Entspannen im Freien einladen. Dank der zweifach verglasten Kunststofffenster, die 2019 installiert wurden, ist das Haus hier auf aktuellen Stand und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Zentralheizung, die im Jahr 2020 installiert wurde, gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Ein weiteres Plus ist der Garten, der mit einem 2016 erneuerten Gartenzaun eingefasst ist und zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten bietet. Das Dach wurde bereits 2004 erneuert. Obwohl das Haus noch renovierungsbedürftig ist, bietet es eine solide Basis und großes Potenzial für individuelle Gestaltung und Nutzung. Durch die bereits durchgeführten Maßnahmen in den letzten Jahren bietet es eine gute Voraussetzung für eine weitere Renovierung. Die Raumaufteilung im Haus ist funktional und bietet auch Raum für eine flexible – an den eigenen Bedürfnissen orientierten – Gestaltung. Mit der notwendigen Renovierungen wird es den Ansprüchen seiner Bewohner gerecht und eignet sich gut für kleine Familien oder Paare, die ein Haus nach eigenen Wünschen gestalten wollen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf, um ein neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu schaffen.

Objektnummer: 24001103 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

## Ausstattung und Details

- Gas-Zentralheizung 2020
- Loggia
- Terrasse (2022 erneuert)
- Zweifach verglaste Kunststofffenster 2019
- Erdgeschoss neuer Bodenbelag 2020

Objektnummer: 24001103 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

## Alles zum Standort

Dieser Stadtteil liegt im Nordwesten von Frankfurt. Das Feuerwehrmuseum, ehemals der Helikopterlandeplatz der US-Armee, ist zur Naturschule geworden– hier können Schulklassen mitten im Grünen Fische und Insekten, Blumen und Vögel beobachten. Nach der Niddabegradigung entstand zudem der Nordpark im Südosten des Stadtteils, gegenüber des Frankfurter Bergs. Bonames hat seinen dörflichen Charme bewahrt und ist auch heute noch eine „gute Herberge“. Bonames liegt im Dreieck der Bundesautobahn 5 und der 661. Die U-Bahn-Linien U2 und U9 mit den Stationen Kalbach (Park-and-Ride-Parkplatz) und Bonames Mitte sowie die Buslinien 24, 27, 28 und 29 schließen den größtenteils dörflichen Stadtteil an.

Objektnummer: 24001103 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 216.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24001103 - 60437 Frankfurt am Main – Bonames

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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