Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Drei-Zimmer-Maisonette mit Westbalkon in ruhiger und zentraler Lage

Objektnummer: 26001182



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103.68 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

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

Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001182
Wohnfläche	ca. 103.68 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

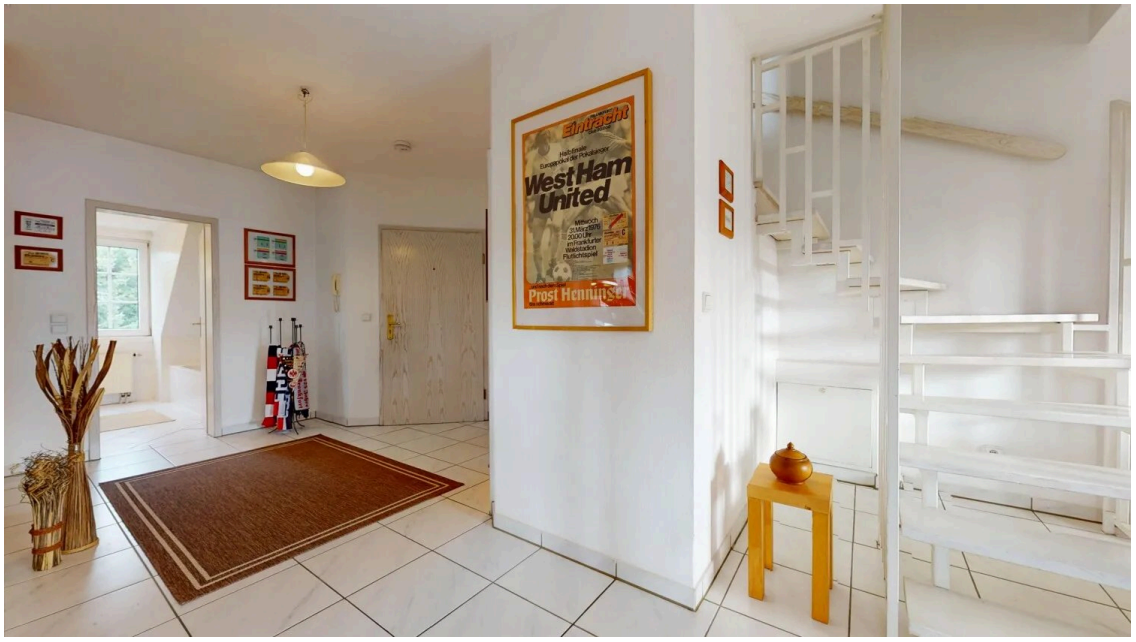
Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie

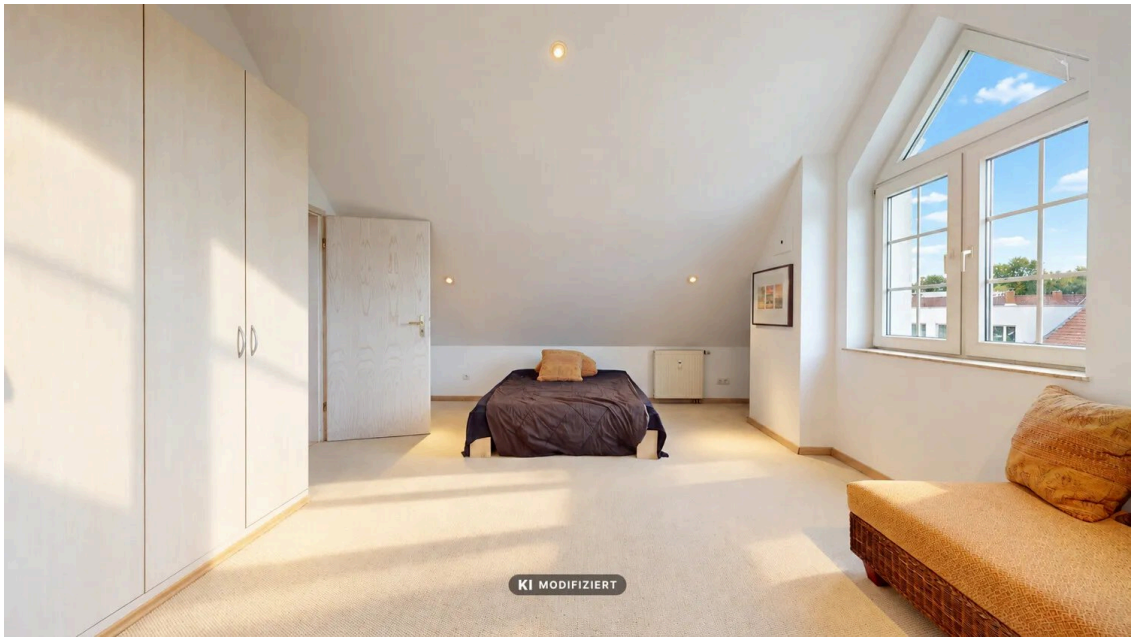




Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

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: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Maisonettewohnung mit circa 104 m² Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein großzügiges Wohnkonzept mit drei Zimmern und einer durchdachten Raumaufteilung. Das im Jahr 1991 fertiggestellte Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt mit einer soliden, zeitgemäßen Ausstattung.

Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Westen ausgerichteten Balkon mit Markise, der sich ideal für sonnige Nachmittage und entspannte Stunden im Freien eignet.

Die separate Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche, wertigen Elektrogeräten und viel Stauraum ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht, während die praktische Öffnung zum Wohn-/Essbereich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten schafft.

Zwei Schlafzimmer mit Einbauschränken bieten komfortable Rückzugsorte. Große Fenster, teilweise mit charakteristischen Gauben und Dachschrägen, verleihen den Räumen eine besondere Wohnatmosphäre.

Die Wohnung verfügt zwei Tageslichtbäder und ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss. Weiße, pflegeleichte Fliesen in den Wohnbereichen und eine Fußbodenheizung unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Ein Tiefgaragenstellplatz (optional), ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrrad-, Kinderwagen- und Trockenraum ergänzen das Angebot. Die Kombination aus ruhiger, begrünter Wohnlage und guter Infrastruktur macht diese Maisonette zu einem attraktiven Zuhause für Paare und kleine Familien.

Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Zwei Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Waschmaschinenstellplatz in der Wohnung
- Markise
- Balkon in Westausrichtung
- Kellerraum
- Waschraum
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- PKW-Stellplatz in Tiefgarage (optional)

Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Alles zum Standort

Bergen-Enkheim ist ein östlicher Teil von Frankfurt und setzt sich aus den ehemals selbständigen Orten Bergen und Enkheim zusammen.

Bergen gehört zu den begehrten Wohnadressen. Der Stadtteil liegt im Nordosten des Stadtzentrums und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohen Freizeitwert durch das breit gefächerte Angebot diverser Vereine. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls weist Bergen in seinem Kern entlang der Marktstraße zahlreiche Fachwerkhäuser auf. Der Berger Hang mit schönen Einfamilienhäusern und Villen gehört zu den besten Adressen, die dieser Bezirk zu bieten hat.

Von Frankfurt erreichen Sie Bergen-Enkheim am schnellsten mit dem Auto über die Schnellstraße B3 (Friedberger Landstraße) und die B521. Ebenso haben Sie direkten Anschluss an die Autobahn A66 Richtung Hanau. Mit der U-Bahn-Linie 7 sowie jede zweite U-Bahn-Linie 4 erreichen Sie die Hauptwache in nur circa 15 Minuten.

Objektnummer: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

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.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: 26001182 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com