Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Ruhiges Kleinod mit großem Garten

Objektnummer: 26001286



KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65.75 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 406 m^2

Objektnummer: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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

Objektnummer: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	26001286
Wohnfläche	ca. 65.75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	640.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	147.25 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Die Immobilie

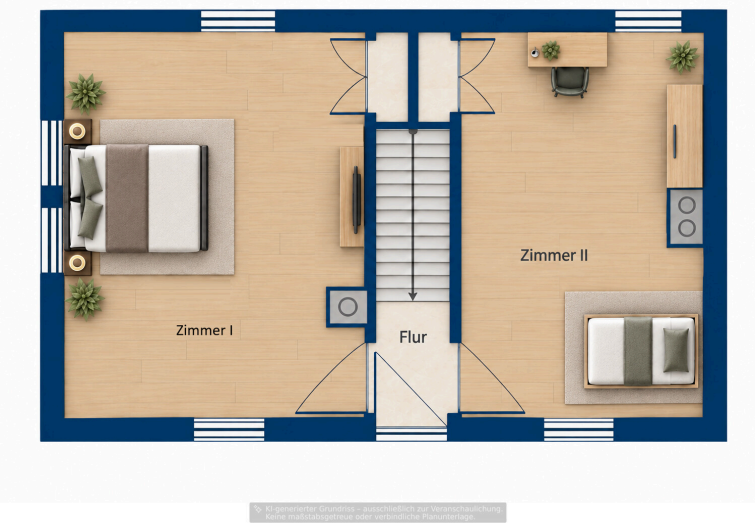




Objektnummer: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Ein erster Eindruck

Das charmante Haus aus dem Baujahr 1957 wurde im Jahr 2009 umfassend saniert. Es verfügt über eine Wohnfläche von circa 66 m² sowie eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von circa 29 m² im Souterrain.

Von allen Räumen blickt man in eingewachsene Gärten.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine Küche mit direktem Zugang zum vorderen Garten.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Schlafzimmer.

Das im Jahr 2009 wohnlich ausgebaute Souterrain ergänzt das Raumangebot auf attraktive Weise. Neben einem Gästezimmer mit eigenem Bad stehen hier eine weitere Küche sowie zusätzliche Kellerräume zur Verfügung.

Im Vorgarten befindet sich zudem ein geräumiges Gartenhaus aus Holz, das praktischen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das besondere Highlight dieser Immobilie ist der sehr große Garten. Als grüne Oase mitten in der Stadt bietet das Haus ein Zuhause für Paare oder eine kleine Familie mit einem Kind – ein charmantes Kleinod, das Ruhe und Wohnqualität im Grünen vereint.

Zwei Stellplätze hinter dem Haus, direkt vom Grundstück aus zugängig, sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Ausstattung und Details

- Circa 32 m² wohnlich ausgebautes Souterrain
- Einbauküche
- Zwei Tageslichtbäder
- Gas-Zentral-Heizung aus 2015
- Kunststoff-Iso-Fenster
- Rollläden
- Großes Gartenhaus
- Zwei Parkplätze

Objektnummer: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Alles zum Standort

Der Stadtteil „Frankfurter Berg“ liegt im Norden der Stadt. Mit circa 8.200 Einwohnern ist dieser relativ junge Stadtteil flächenmäßig einer der Kleinsten. Die umliegenden Stadtteile sind Bonames, Preungesheim, Eckenheim, Eschersheim sowie Berkersheim. Eine Grundschule, genannt Albert-Schweitzer-Schule, ein Kindergarten sowie ein Jugendzentrum, Cafés und diverse Restaurants sind vorhanden. Ein Sommerfest sowie ein Weihnachtsmarkt in der Grundschule, finden jährlich statt. In unmittelbarer Nähe des Stadtteils befinden sich eine Bowlingbahn, eine Tennishalle sowie eine Ballettschule. Eine ruhige Lage mit hohem Freizeitwert.

Drei Buslinien sind an den Stadtteil Frankfurt Berg und an die umliegenden Stadtteile angebunden. Linie 63: Eschersheim-Preungesheim; Linie 66: Eschersheim-Berkersheim; Linie 27: Preungesheim-Nieder-Eschbach.

Ebenso verbindet die S-Bahn-Linie S6 den Stadtteil mit der Innendstadt und der Wetterau. Ebenfalls ist in Planung die U5 von Preungesheim entlang der Bad Homburger Landstraße zum S-Bahnhof zu verlängern und somit den Stadtteil besser einzuschließen.

Objektnummer: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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: 26001286 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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