Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Erbpacht - praktisches Reiheneckhaus auf großzügigem Grundstück mit Garage

Objektnummer: 26001302



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 384 m²

Objektnummer: 26001302 - 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: 26001302 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	26001302
Wohnfläche	ca. 86 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1949
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	285.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001302 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	294.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 26001302 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26001302 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26001302 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26001302 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26001302 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26001302 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Die Immobilie



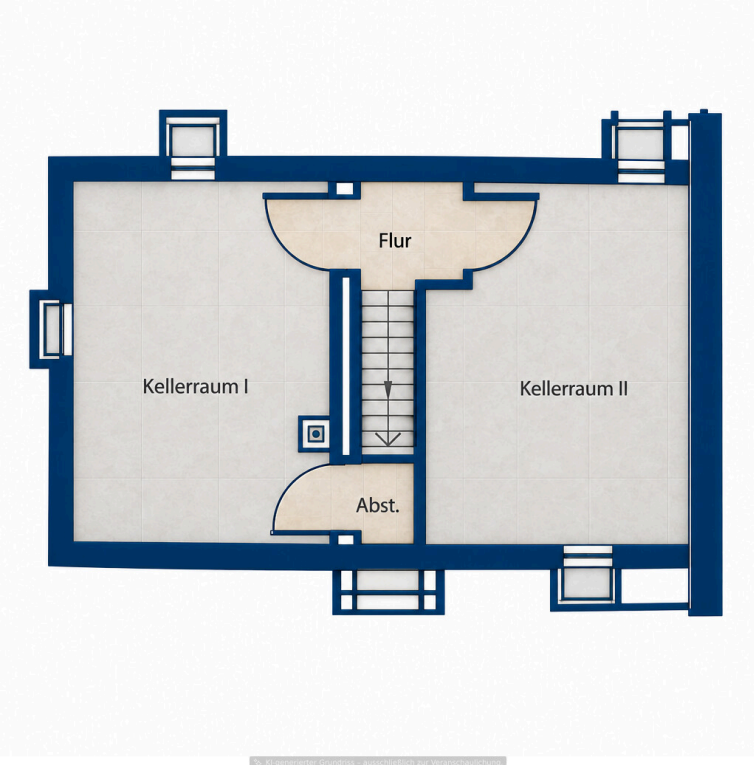
Objektnummer: 26001302 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26001302 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1949 errichtete Reihenendhaus bietet eine Wohnfläche von circa 86 m² auf einem rund 384 m² großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über eine funktionale Raumaufteilung und wurde im Laufe der Jahre durch verschiedene Modernisierungsmaßnahmen an zeitgemäße Wohnanforderungen angepasst.

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Eingangsbereich, von dem aus die einzelnen Räume erschlossen werden. Auf dieser Ebene befinden sich das Tageslichtbad mit Eckwanne, der Wohn-/Essbereich sowie die Küche. Von dieser aus ist der große Freisitz mit anschließendem Garten direkt erreichbar. Das Obergeschoss umfasst zwei großzügig geschnittene Zimmer. Die Räume bieten unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich neben der klassischen Aufteilung als Schlaf- und Kinderzimmer beispielsweise auch zur Einrichtung eines Arbeits- oder Gästezimmers. Das Untergeschoss beherbergt zwei Kellerräume, die viel Stauraum bieten. Auch die Waschmaschinenanschlüsse sind hier zu finden.

Im Jahr 2010 erfolgte eine umfassende Modernisierung der Immobilie. In diesem Zusammenhang wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert, wodurch zusätzliche Wohnfläche geschaffen wurde. Bereits im Jahr 2008 wurde die zentrale Heizungsanlage erneuert.

Das circa 384 m² große Grundstück erstreckt sich aufgrund der Endhauslage entlang zweier Gebäudeseiten. Der Garten bietet ausreichend Platz für verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise für Sitzbereiche, Spielflächen oder die gärtnerische Nutzung. Die Grundstücksgröße schafft zudem einen angenehmen Abstand zu den umliegenden Grundstücken.

Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Der jährliche Erbpachtzins beträgt circa 3.673,39 €. Der Erbpachtvertrag läuft bis zum 31. Dezember 2113.

Insgesamt präsentiert sich das Reihenendhaus als gepflegte Bestandsimmobilie mit einer zweckmäßigen Raumaufteilung, zwei Schlafzimmern und einem großzügigen Grundstück. Die bereits durchgeführten Modernisierungen sowie der ergänzende Anbau aus dem Jahr 2010 tragen zur Nutzbarkeit und zum Wohnkomfort bei.

Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, Garten und Endhauslage macht die Immobilie insbesondere für Paare oder kleine Familien interessant, die ein Eigenheim mit vielseitig nutzbaren Außenflächen suchen.

Objektnummer: 26001302 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Fußbodenheizung
- Fenster mit Rollläden
- Überdachte Terrasse und großer Garten
- Große Einfahrt mit abschließender Gartenhütte (inklusive Strom)
- Gaszentralheizung
- Erbpachtgrundstück
- Laufzeit bis zum 31.12.2113
- Jährlicher Erbpachtzins beträgt ca. 3.673,39€

Objektnummer: 26001302 - 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: 26001302 - 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: 26001302 - 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