

Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

# Lichtdurchflutetes Reiheneckhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25001042



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

KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 187 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001042 - 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: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25001042      |
| Wohnfläche   | ca. 136 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 5             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 2004          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 830.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reihenendhaus                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 52 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | KWK fossil | Endenergieverbrauch         | 60.40 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 05.04.2032 | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2004              |

Objektnummer: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie

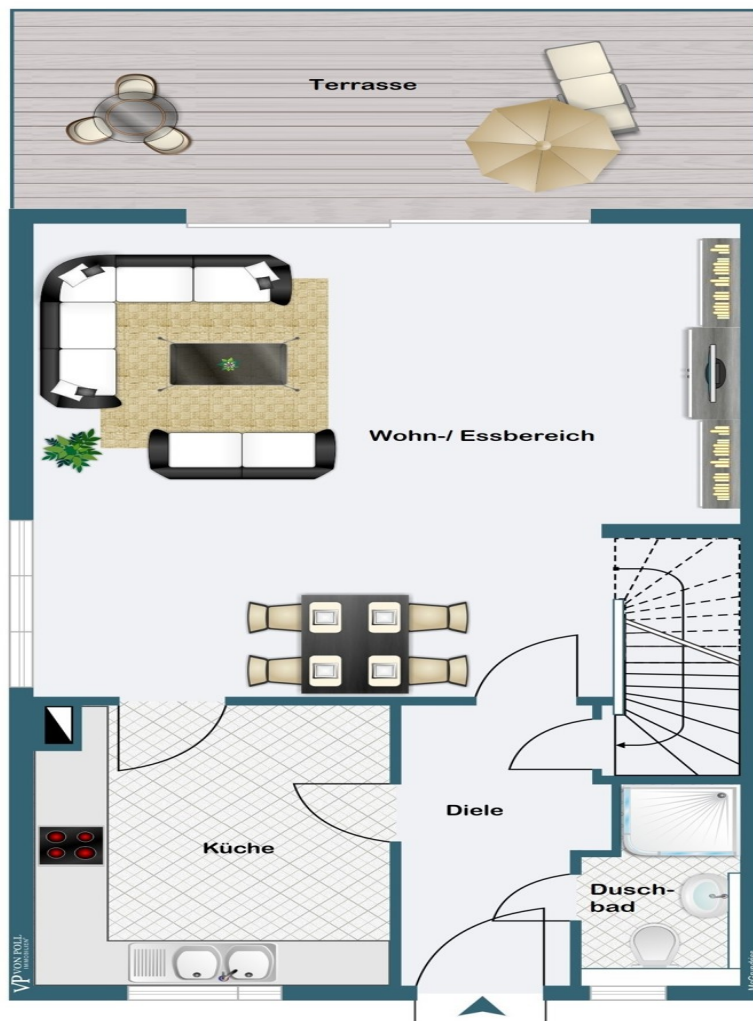


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

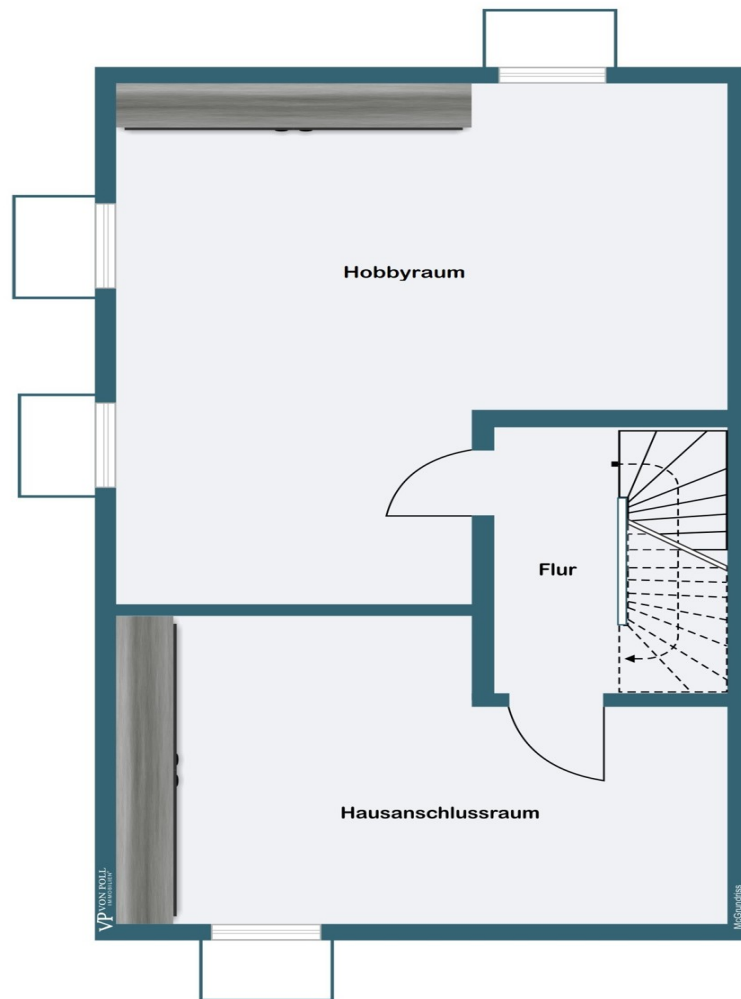
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 25001042 - 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: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg**

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Reiheneckhaus, Baujahr 2004, befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage und bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einem einladenden Garten. Ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Der sonnige, nach Südwesten ausgerichtete Garten ist mit Obstbäumen bepflanzt und bietet einen wunderbaren Rückzugsort im Freien. Die überdachte Terrasse ist ideal für gesellige Grillabende oder entspannte Stunden.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ein großer Studioraum, welcher bei Bedarf in mehrere Räume unterteilt werden könnte. Hier sind bereits Anschlüsse für ein weiteres Bad vorhanden, sodass Sie den Wohnraum nach Ihren Wünschen erweitern können.

Im Untergeschoss befindet sich ein wohnlich eingerichteter Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann - sei es als Arbeitszimmer, Spielzimmer oder Fitnessbereich.

Neben einer großen Einbauküche verfügt das Haus über zwei Tageslichtbäder. Der Außenstellplatz sorgt für bequemes Parken direkt vor der Tür.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Elektrische-Rollläden im Erdgeschoss
- Laminatböden in den Zimmern
- Zwei Tageslicht-Badezimmer
- Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss bereits vorhanden
- CAT-6 Verkabelung
- Wohnlich ausgebauter Hobbyraum im Untergeschoss
- Keller in weißer Wanne gebaut
- Überdachte Terrasse
- Garten in südwestlicher Ausrichtung mit Obstbäumen
- Gartenhütte
- Zisterne
- Pkw-Außenstellplatz

**Objektnummer: 25001042 - 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 Innenstadt 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: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 60.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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