

Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

# Großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil und Stellplatz

????????? ??????????: 25001118



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

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 82,8 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

?? ??? ??????

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| ???????? ?????????? | 25001118                    |
| ????????????        | ca. 82,8 m <sup>2</sup>     |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????        |
| ?????????           | 3                           |
| ???????????? ???    | 2                           |
| ??????????          |                             |
| ??????????          | 1                           |
| ????? ????????????? | 2000                        |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????<br>?????????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 439.000 EUR                                                                           |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                                  |
| ??????               |                                                                                       |
| ????????             | ????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????   |

???????? ?????????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 111.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 29.12.2029            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2000           |

??????? ???????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

?? ????????



??????? ???????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

?? ????????



??????? ?????????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ?????????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## ??? ?????? ??????????

Es handelt sich um eine charmante Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines im Jahr 2000 erbauten, gepflegten Wohngebäudes.

Mit einer Wohnfläche von circa 83 Quadratmetern bietet sie Platz für komfortables Wohnen. Sie verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Kamin, Terrasse und einem Sondernutzungsrecht für den anschließenden Gartenanteil. Außerdem verfügt sie über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und einen kleinen Abstellraum.

Sie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Die zentrale Lage gewährleistet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und es gibt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung wird mietfrei übergeben.

Im Untergeschoss stehen ein circa 8 Quadratmeter großer Kellerraum, ein Waschraum und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Der Tiefgaragenstellplatz (Wert € 18.000) ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung kann Anfang September 2025 übergeben.

??????? ???????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

??????????????? ??? ????????

- Wohn-/ Essbereich mit Kamin ist mit hellen Fliesen ausgelegt
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Moderne Einbauküche mit üblichen Elektrogeräten
- Badezimmer und Gäste-WC sind hell gefliest
- Schlafzimmer mit Teppichböden

??????? ?????????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

??? ??? ??? ???????????

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.

Enkheim, der flachere Teil, ist dichter besiedelt. Er grenzt an den Enkheimer Wald im Osten und den Fechenheimer Wald im Süden.

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 gut Hauptwache.

??????? ?????????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.12.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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