

Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

# Großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil und Stellplatz

VP azonosító: 25001118



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

VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 82,8 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Áttekintés

VP azonosító	25001118
Hasznos lakótér	ca. 82,8 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2000
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	439.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 8 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.12.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



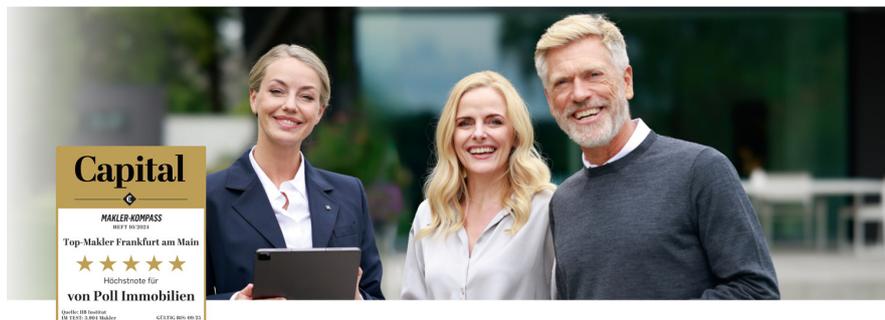
VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25001118 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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