

Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

# Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger und guter Wohnlage

Objektnummer: 26001140



**KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 256 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001140
Wohnfläche	ca. 151,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	845.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	67.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



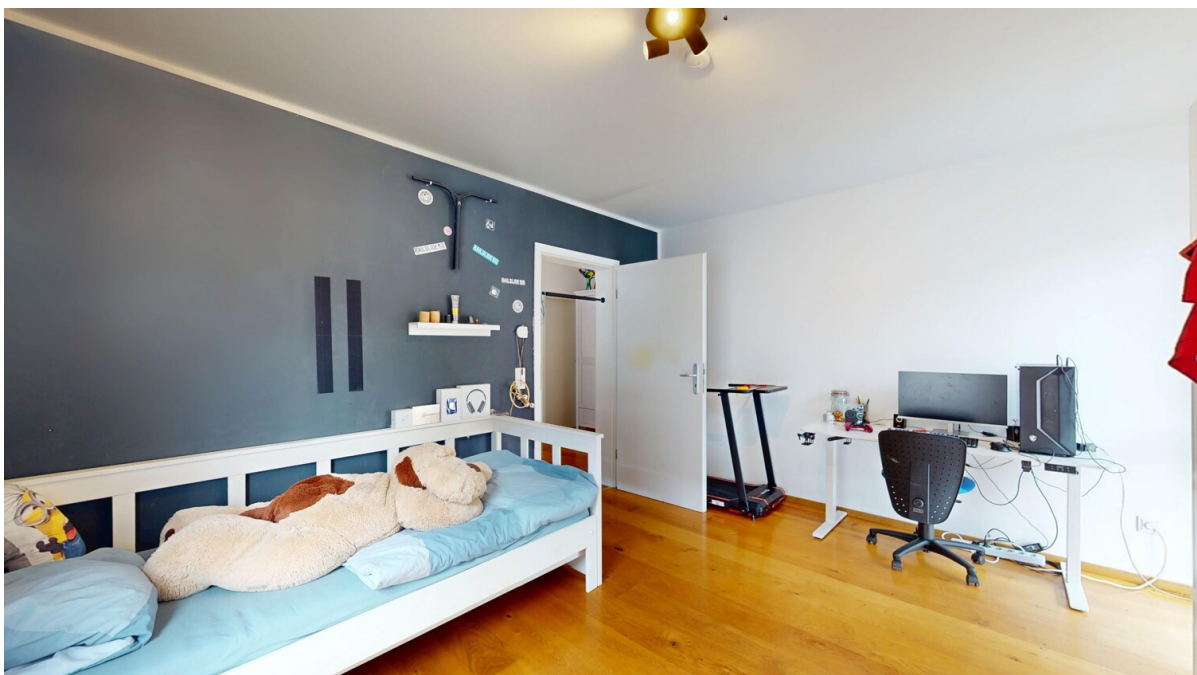
Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



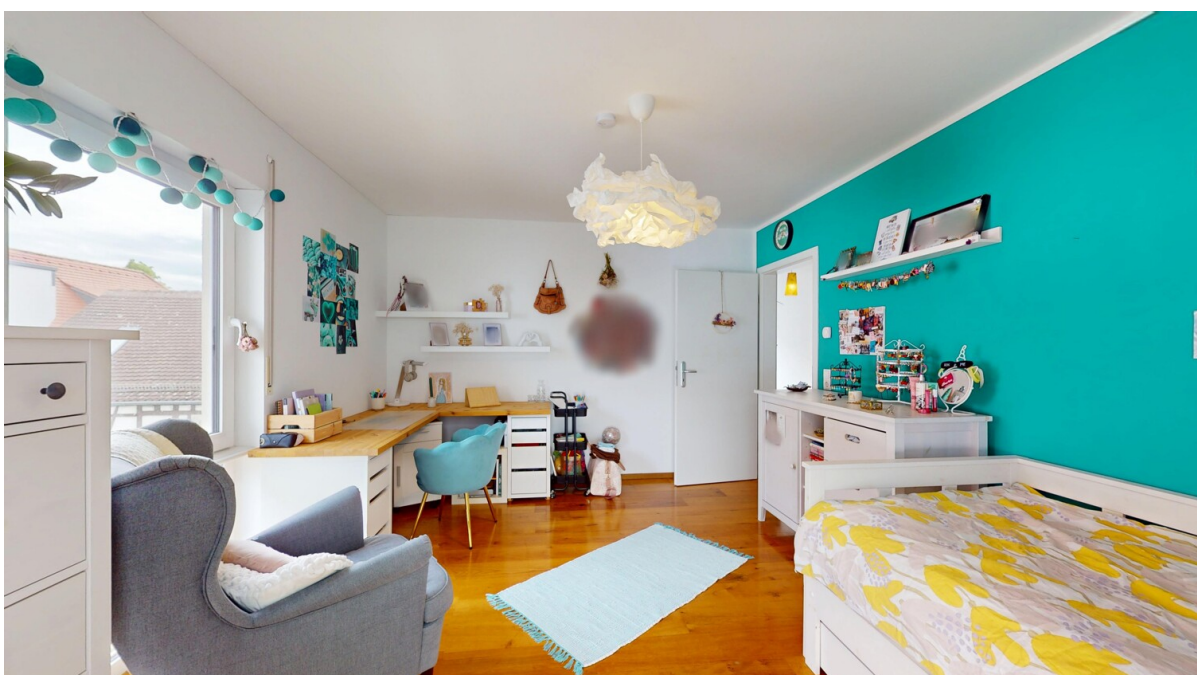
Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

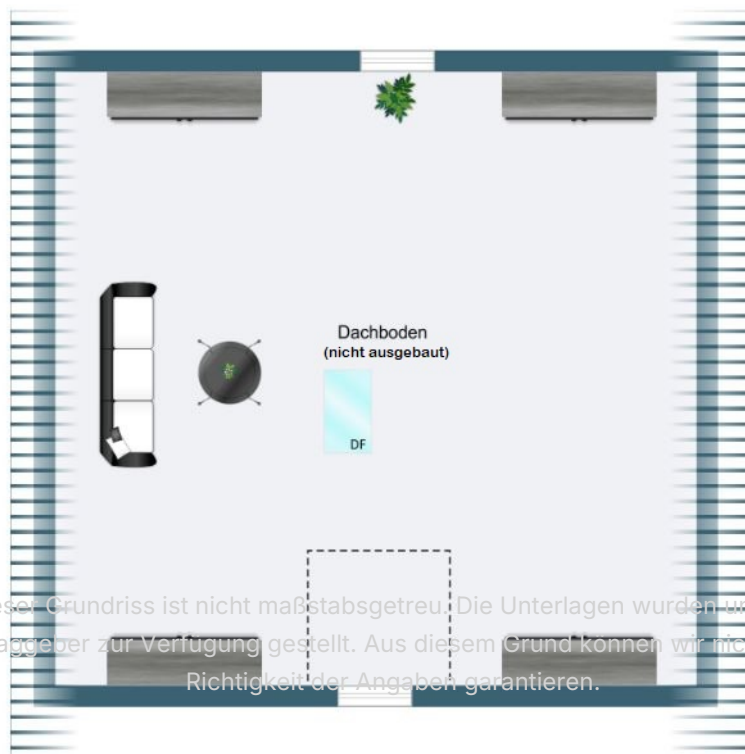
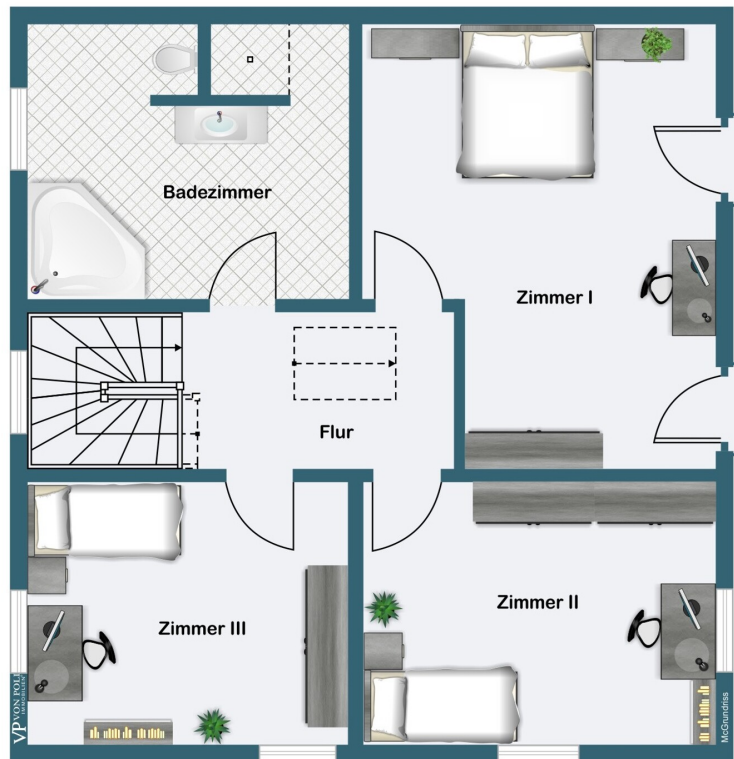
## Die Immobilie



Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## 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: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2014 überzeugt mit einer Wohnfläche von circa 151 m<sup>2</sup> sowie einem durchdachten und familienfreundlichen Raumkonzept. Das rund 256 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich – ideal zum Entspannen, Spielen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum und einer Gästetoilette auch der großzügige Wohn-/Essbereich sowie die separate Küche. Große Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Im hinteren Bereich des Hauses steht Ihnen zusätzlich ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel beispielsweise als Büro, Gäste-, Kinder- oder Hobbyzimmer nutzen lässt. Über die Terrassentür gelangen Sie direkt in den Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit angenehmer Größe und natürlicher Belichtung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz auf dem Grundstück, der Ihnen eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Haus bietet.

**Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Einbauküche**
- **Wohn-Essbereich mit Feinsteinzeug.**
- **Tageslichtbad mit Fenster im Erd- und Obergeschoss**
- **Obergeschoss mit Parkettboden**
- **Terrasse**
- **Großer Garten mit Gartenhütte**
- **Stellplatz**

**Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## **Alles zum Standort**

**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 Hauptwache in nur circa 15 Minuten.**

**Objektnummer: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## Weitere Informationen

**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: 26001140 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## **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](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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