

Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

# Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit schönem Garten und Garage – Sanierungsobjekt mit Potenzial

Objektnummer: 25001246



KAUFPREIS: 815.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 667 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001246 - 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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001246                  |
| Wohnfläche   | ca. 147 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1938                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 815.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 69 m²                                                                 |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 291.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.02.2033     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1938           |

Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



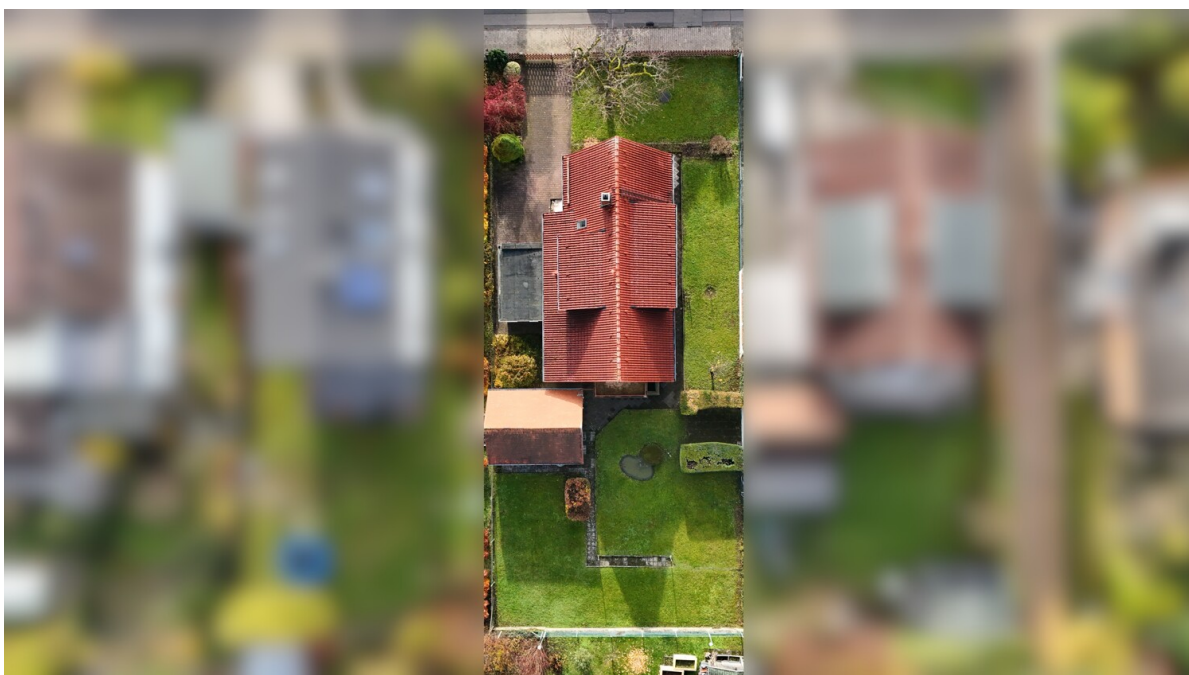
Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



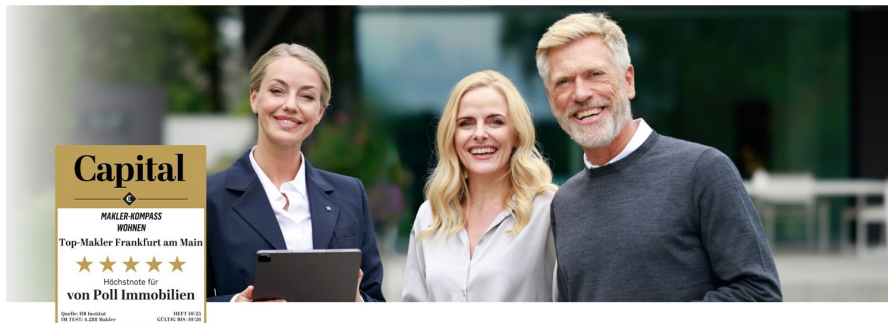
Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie

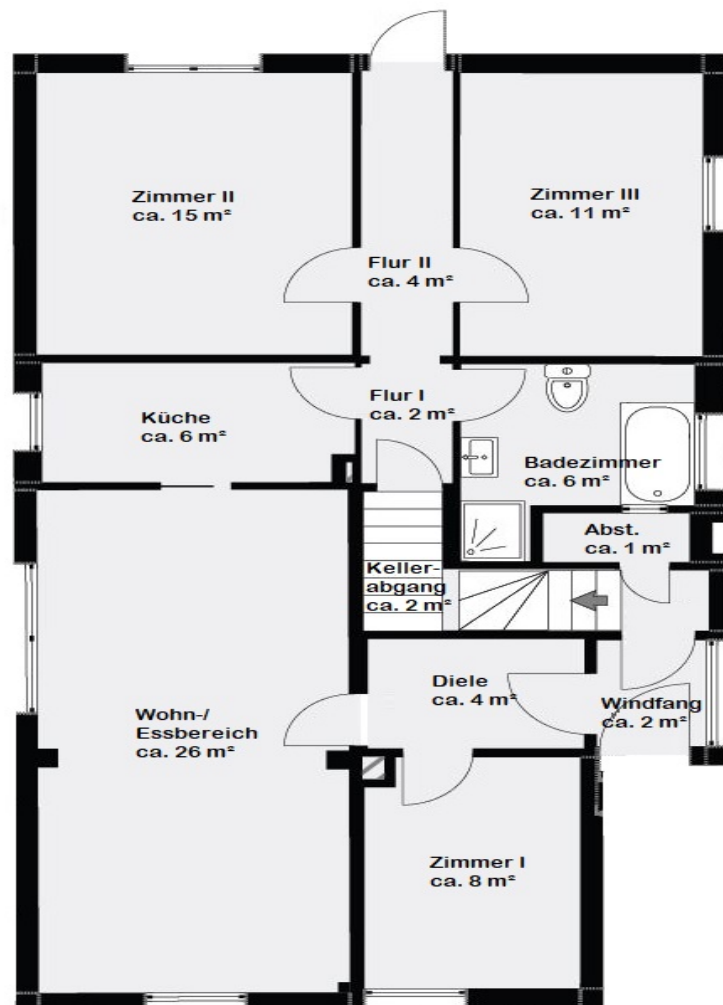


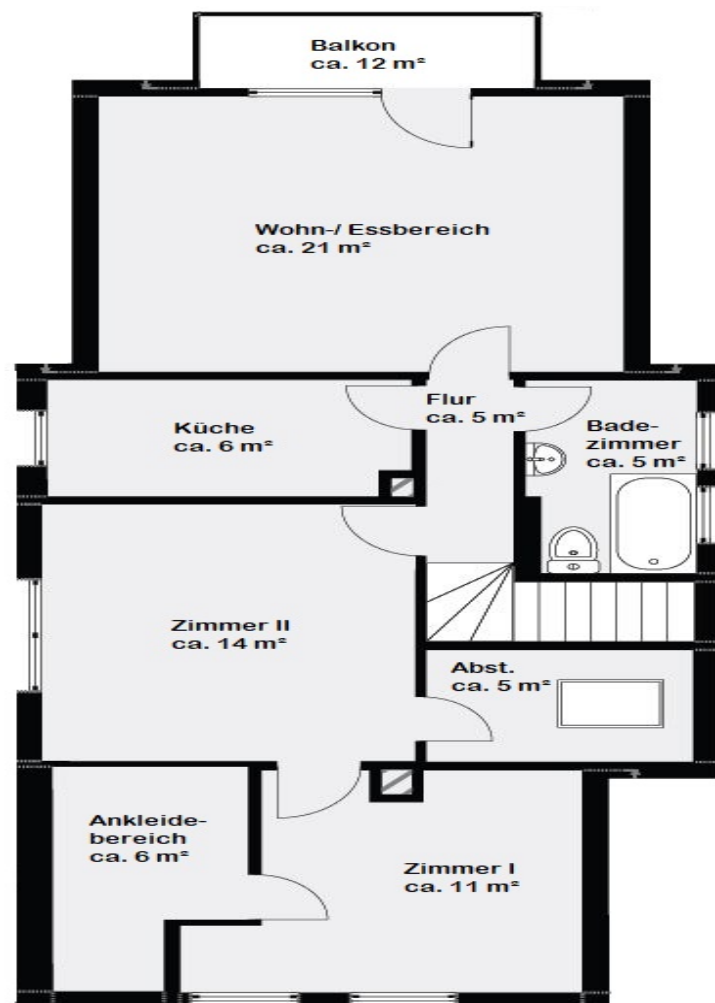
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

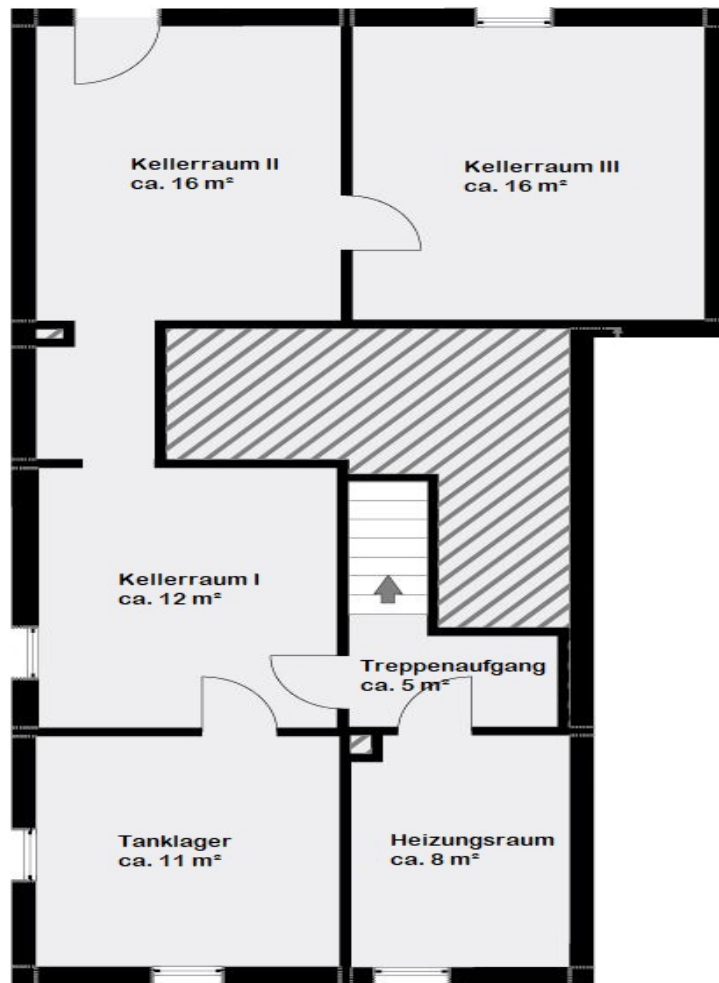
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 25001246 - 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: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg**

## Ein erster Eindruck

Das freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend mit weitläufigen, schönen Gärten. Das in den 1930er Jahren erbaute Haus wurde in den 1960er Jahren durch einen Anbau erweitert.

Nach einer liebevollen Sanierung bietet es reichlich Platz und ist somit das ideale Zuhause für eine Familie oder eine Mehrgenerationenlösung. Auf zwei Ebenen befinden sich getrennte Wohneinheiten, die sowohl gemeinsam als auch separat genutzt werden können.

Die Erdgeschoseinheit verfügt über einen großzügigen, offenen Wohn-/ Essbereich, der eine einladende Atmosphäre schafft. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine separate Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne und Dusche. Darüber hinaus sind Anschlüsse für ein Gäste-WC vorhanden. Der angrenzende Garten macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, die viel Wert auf Zeit im Grünen legen. Ein gemauertes Nebengebäude im Außenbereich eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Über eine Holztreppe gelangt man in die obere Wohneinheit. Diese überzeugt durch ihren praktischen Grundriss und die, in den letzten Jahren, teilweise erneuerten Fenster. Sie verfügt über ein Schlafzimmer mit angrenzendem kleinen Raum sowie ein weiteres Zimmer mit begehbarem Ankleidebereich. Das große Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bietet darüber hinaus viel Platz und einen herrlichen Blick in den Garten. Auf dieser Etage befindet sich auch ein Badezimmer mit Wanne.

Das teilunterkellerte Haus bietet praktische Nutzflächen. Es gibt einen Heizungsraum mit Öltank, einen Werkraum und weitere diverse Lagermöglichkeiten. Bei Bedarf kann die Elektrik auch für beide Wohneinheiten getrennt werden.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und zwei zusätzliche Stellplätze.

Das Haus begeistert durch sein Platzangebot, seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und das Potenzial, durch eine liebevolle Sanierung zu einem ganz persönlichen Traumzuhause zu werden. Die Lage verbindet Ruhe und Natur mit städtischer Nähe. Der Frankfurter Grüngürtel und die Nidda laden zu vielfältigen Freizeit- und Outdooraktivitäten ein, während die Innenstadt sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto schnell erreichbar ist.

Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Haus
- Zwei eigenständig nutzbare Wohneinheiten
- Zwei Badezimmer
- Zwei Küchenbereiche
- Fenster teilweise erneuert
- Balkon
- Garten
- Anbau
- Nebengebäude
- Öl-Brennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung von 2023
- Garage
- PKW-Stellplätze

Objektnummer: 25001246 - 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.

Objektnummer: 25001246 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.2.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 291.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25001246 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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