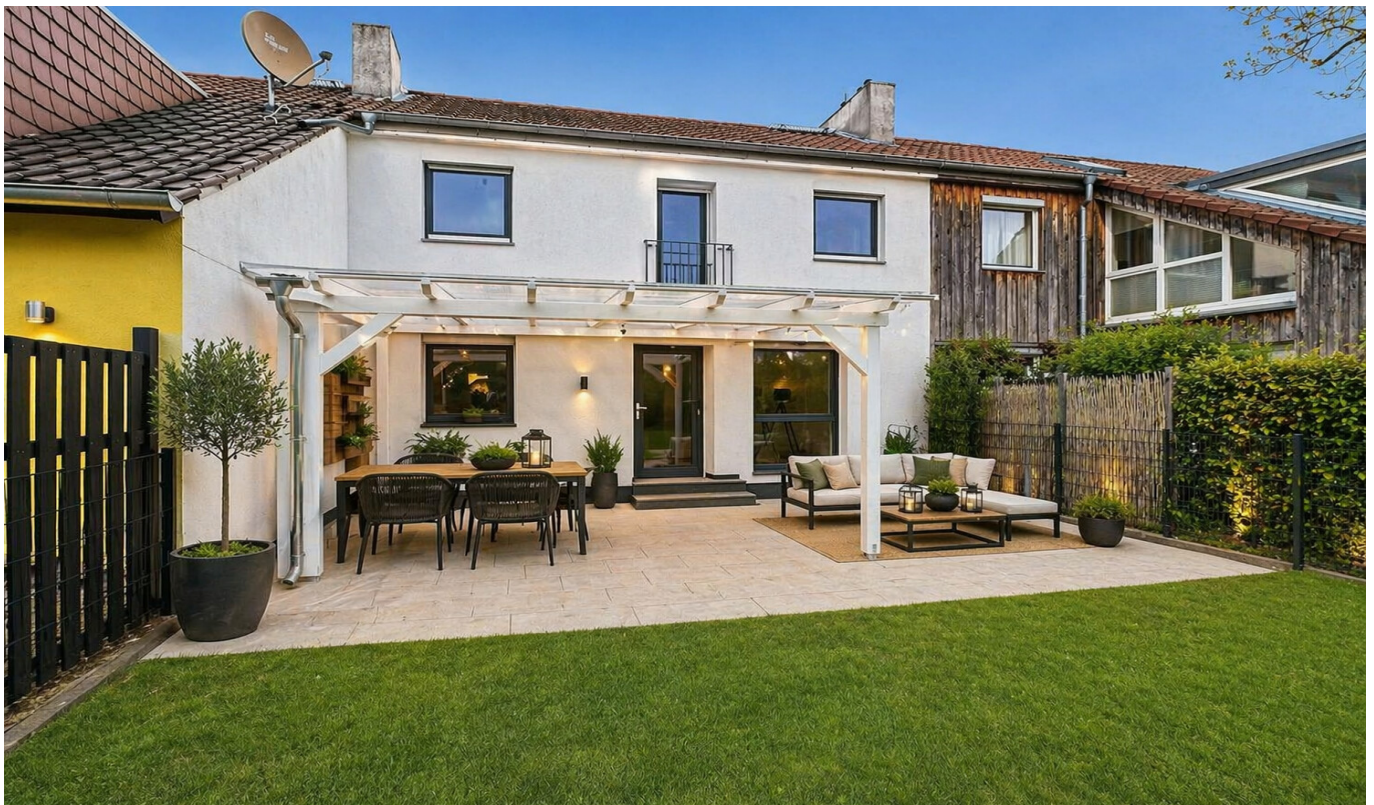


Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

# Kompaktes Stadthaus mit schönem Garten an den Niddaauen

Objektnummer: 26001107



KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 254 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26001107 - 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: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26001107</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>540.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 79 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3.5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 29 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1948</b>		

Objektnummer: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	278.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1948

Objektnummer: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

## Die Immobilie



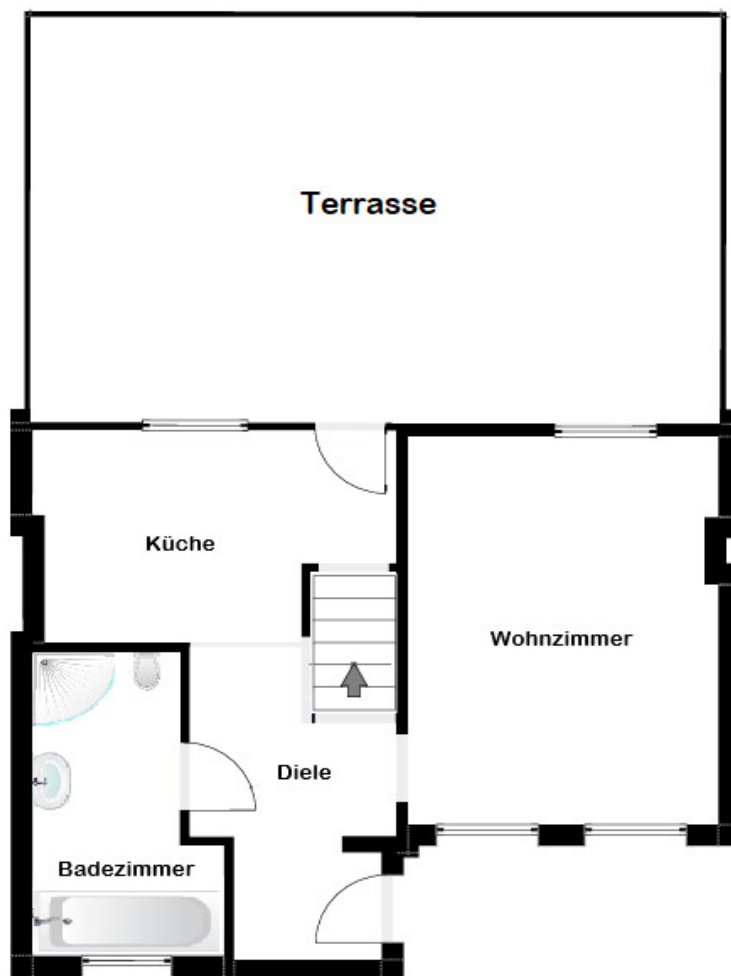
Objektnummer: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

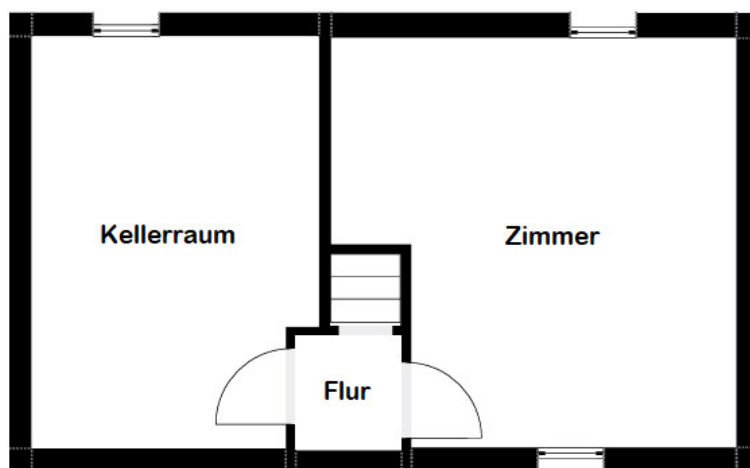
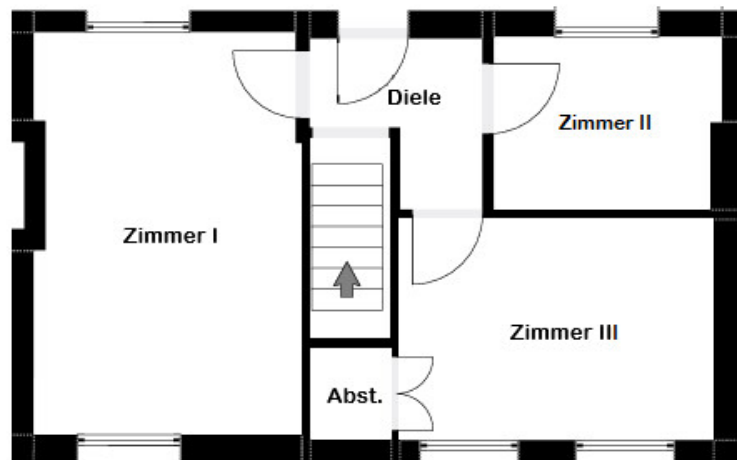
## Die Immobilie



Objektnummer: 26001107 - 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: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg**

## Ein erster Eindruck

Das kompakte Reihenmittelhaus mit circa 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in direkter Lage an den nördlichen Niddaauen.

Das Ursprungshaus stammt aus den 1950er-Jahren und wurde im Jahr 1994 renoviert. In seinem heutigen Zustand präsentiert sich die Immobilie als komfortabel nutzbares und bezugsfertiges Einfamilienhaus.

Das Erd- und Obergeschoss verfügen zusammen über 3,5 Zimmer, eine offene Küche und ein Badezimmer. Das Souterrain bietet zusätzlich circa 29 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche.

Die Küche bietet einen direkten Zugang zu der großen, überdachten Terrasse sowie in den Garten. Im Zuge einer Erweiterung wurde das Erdgeschoss im Eingangsbereich durch einen Anbau ergänzt, der unter anderem ein großzügiges Wannen- und Duschbad beherbergt. Von der Diele aus, die fließend in die Küche übergeht, gelangt man weiter in den Wohn- und Essbereich. Die Zimmer im Obergeschoss eignen sich ideal als Schlafzimmer und bieten zudem einen reizvollen Weitblick bis zum Feldberg.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten, der zugleich vielfältiges Potenzial für individuelle Gestaltungsideen bietet. Das Grundstück ist gärtnerisch gestaltet und schön eingewachsen. Im hinteren Teil befindet sich eine geräumige Gartenhütte. Angrenzend verlaufen ein kleiner Feldweg sowie Schrebergärten. Dank der günstigen Ausrichtung genießt man hier ganztägig Sonne.

In unmittelbarer Naturlage, eingebettet in ein eigenes Gartenparadies, bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für ein Familienzuhaus – verbunden mit einer guten Anbindung an die Innenstadt.

Zusätzlich besteht Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch weitere Anbau- oder Ausbaumaßnahmen (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen), wodurch sich das Haus auch langfristig an individuelle Bedürfnisse anpassen lässt.

Die ausgewiesene Grundstücksfläche beinhaltet die Miteigentumsanteile an den Verkehrsflächen (Ebereschenweg), wie sie im Grundbuch eingetragen sind.

**Objektnummer: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg**

## **Ausstattung und Details**

- Tageslichtbad
- Parkettboden im Wohn-/ und Schlafzimmern
- Fliesen in der offenen Küche und im Flur
- Elektrische Rollläden
- Überdachte Terrasse
- Gärtnerisch angelegtes Grundstück

**Objektnummer: 26001107 - 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: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg**

## 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: 26001107 - 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)**