Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Einladendes Zuhause mit Wintergarten und modernen Annehmlichkeiten

Objektnummer: 25001110

KAUFPREIS: 488.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 109,8 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25001110 - 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001110 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25001110
Wohnfläche	ca. 109,8 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1999

Kaufpreis	488.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 1 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25001110 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	133.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.01.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25001110 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001110 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001110 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001110 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

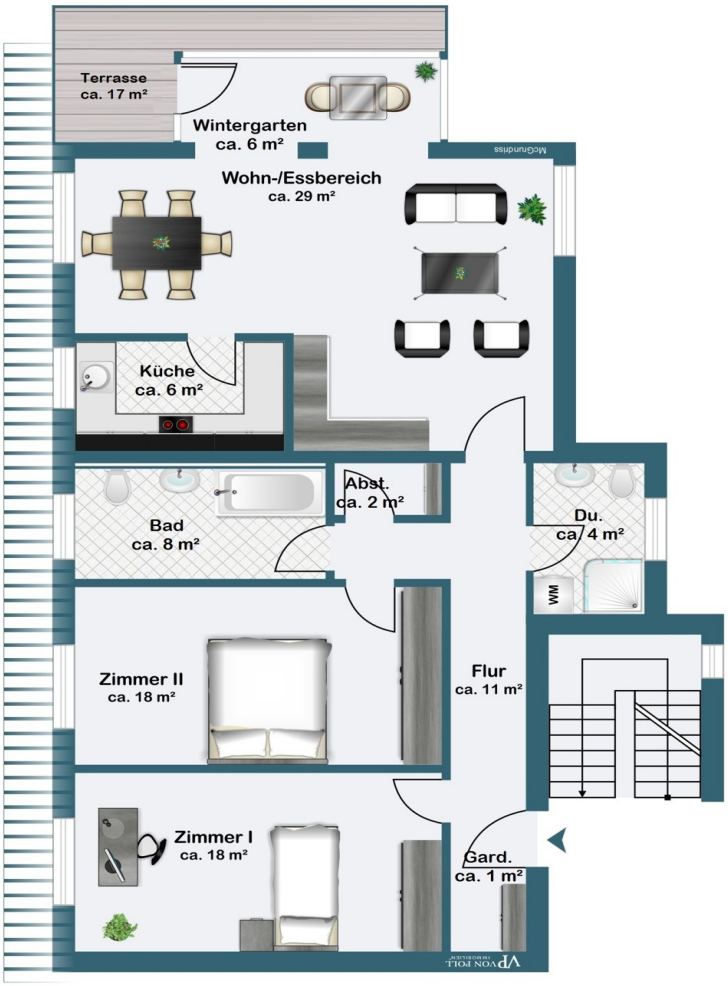
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com

Objektnummer: 25001110 - 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: 25001110 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung, welche im Jahr 1999 errichtet und zuletzt 2019 teilweise modernisiert wurde. Diese großzügige Wohnung bietet eine Wohnfläche von circa 110 m² und erstreckt sich über drei Zimmer. Mit zwei Schlafzimmern und zwei Badezimmern eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die den Komfort einer gut geschnittenen Wohnung zu schätzen wissen. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe und persönliche Gegenstände bietet. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und erlaubt vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Die integrierte Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum. Steinfliesen verleihen der Küche und den Sanitärbereichen eine ansprechende und pflegeleichte Optik. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der Zugang zur Terrasse bietet. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und den Blick ins Grüne genießen. Die Doppelglas-Kunststofffenster sorgen für eine optimale Wärmedämmung und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Das hell gestaltete Tageslichtbad ist mit modernen Armaturen ausgestattet und lädt zur Entspannung nach einem langen Tag ein. Ein weiteres Duschbad bietet zusätzlichen Komfort und Flexibilität. Beide Badezimmer sind funktional und stilvoll eingerichtet. Für zusätzlichen Stauraum sorgt eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung, in der sich Haushaltsutensilien bequem unterbringen lassen. Zur Wohnung gehört ein fest zugewiesener Doppelparker, der sichere Parkmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge bietet. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und unterstreicht ihre Funktionalität und Praktikabilität. Beheizt wird die Immobilie durch eine effiziente Zentralheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Dieses Detail trägt zu einem angenehmen Wohnkomfort bei und ermöglicht eine wirtschaftliche Energienutzung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, was der kontinuierlichen Instandhaltung und der Modernisierung im Jahr 2019 zu verdanken ist. In dieser Phase wurden wesentliche Elemente der Wohnung auf den neuesten Stand gebracht, um den Anforderungen der heutigen Wohnbedürfnisse zu entsprechen. Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, ist vollständig fertiggestellt und integriert sich harmonisch in die Nachbarschaft. Die Immobilie bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in einem ruhigen Umfeld, wodurch potenzielle Käufer von einer idealen Balance zwischen Ruhe und städtischer Erreichbarkeit profitieren können.

Objektnummer: 25001110 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Einbauschränke
- Steinfliesen
- Helles Tageslichtbad
- Abstellkammer
- Doppelglas-Kunststofffenster
- Wintergarten
- Terrasse
- Doppelparker

Objektnummer: 25001110 - 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 30 Minuten.

Objektnummer: 25001110 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25001110 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com