Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

# Charmante Drei-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und Stellplatz

***Property ID: 24001036***

**PURCHASE PRICE:** 458.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 82,8 m$^2$ • **ROOMS:** 3

**Property ID: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24001036 |
| Living Space | ca. 82,8 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2000 |
| Type of parking | 1 x Underground car park, 18000 EUR (Sale) |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 458.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 8 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | GAS |
| Energy certificate valid until | 29.12.2029 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 111.00 kWh/m²a |

**Property ID: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

# The property

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

**Property ID: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

# Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

# A first impression

Die angebotene Immobilie präsentiert sich als charmante Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes, welches im Jahr 2000 erbaut wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 83 Quadratmetern bietet sie Platz für ein komfortables Wohnen. Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, Gäste-WC und einen kleinen Abstellraum. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Besonders hervorzuheben ist der Wohn-/Essbereich mit Kamin und gemütlicher Terrasse sowie Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht. Die zentrale Lage der Wohnung gewährleistet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung wird mietfrei übergeben. Im Untergeschoss stehen ein Kellerraum mit circa acht Quadratmeter, ein Waschraum und ein Fahrradraum zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 18.000,– € erworben werden. Die Wohnung ist derzeit vermietet, wird aber mietfrei übergeben.

**Property ID: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

# Details of amenities

- Wohn-/Essbereich mit Kamin ist mit hellen Fliesen ausgelegt
- Moderne Einbauküche mit üblichen Elektrogeräten
- Badezimmer und Gäste-WC sind hell gefliest
- Schlafzimmer mit Teppichböden

**Property ID: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

# All about the location

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. 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.

**Property ID: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.12.2029. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

**Property ID: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35  Frankfurt am Main - Westend
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com