

Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

# Freistehendes Einfamilienhaus in guter Lage

VP azonosító: 23001189



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

VÉTELÁR: 998.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 192,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 507 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Áttekintés

VP azonosító	23001189
Hasznos lakótér	ca. 192,6 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1955
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	998.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 65 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Végső energiafogyasztás	156.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.03.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Az els? benyomás

Diese freistehende Einfamilienhaus mit circa 507 Quadratmeter Sonnengrundstück befindet sich in ruhiger Lage von Frankfurt-Bergen. Die Immobilie bietet circa 190 Quadratmeter Wohnfläche. Optimal für die Familie mit Kindern. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Über die Eingangstür sind alle Zimmer im Erdgeschoss erreichbar. Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse, sowie der Küche mit Esszimmer und der Frühstücksbalkon. Auf dieser Ebene befindet sich auch die Gästetoilette, und ein weiteres Bad sowie die Garderobe. Im Obergeschoß sind das Elternschlafzimmer mit Ankleide und Elternbad. Hier befinden sich auch die drei Kinderzimmer und das Kinderbad. Auch ein kleiner Südbalkon lädt zum Verweilen ein. Der Dachboden wird aktuell als Stauraum genutzt. Das Haus ist teilweise unterkellert. In den letzten Jahren wurde das Haus immer wieder modernisiert. Zuletzt eine neue Gaszentralheizung in 2022. Eine Doppelgarage rundet dieses Angebot ab. Das Grundstück ist ideal gelegen und bietet Privatsphäre sowie eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch die Natur ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Fliesen
- Parkett
- Drei Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Gaszentralheizung
- Doppelgarage
- Zwei Terrassen
- Balkon

VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 156.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 23001189 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt a Mainon  
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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