

Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

# Charmante Drei-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und Stellplatz

CODICE OGGETTO: 24001036



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

PREZZO D'ACQUISTO: 458.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,8 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24001036
Superficie netta	ca. 82,8 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 18000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	458.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.12.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a

CODICE OGGETTO: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODICE OGGETTO: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.12.2029. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francoforte sul Meno - Westend

**E-Mail:** [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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