

Frankfurt am Main – Fechenheim

# Charmantes Reihemittelhaus mit Südwestgarten

*CODICE OGGETTO: 25001160*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105,3 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 122 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

- 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: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001160
Superficie netta	ca. 105,3 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	470.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Superficie lorda	ca. 36 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	24.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.05.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

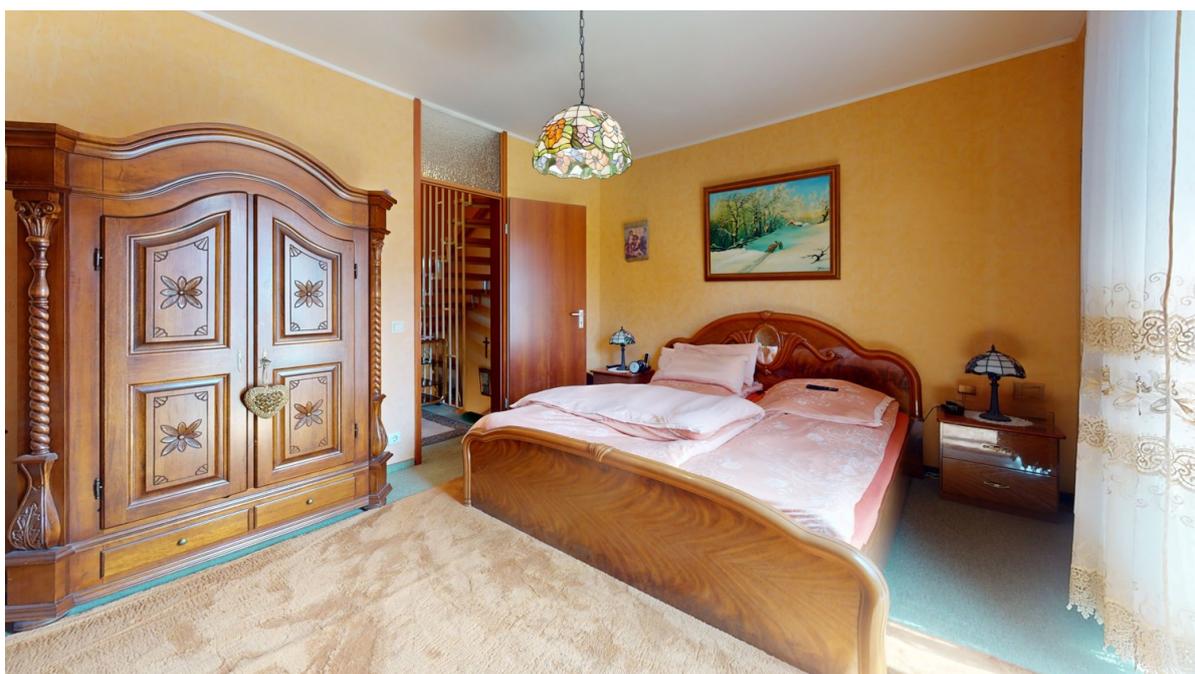
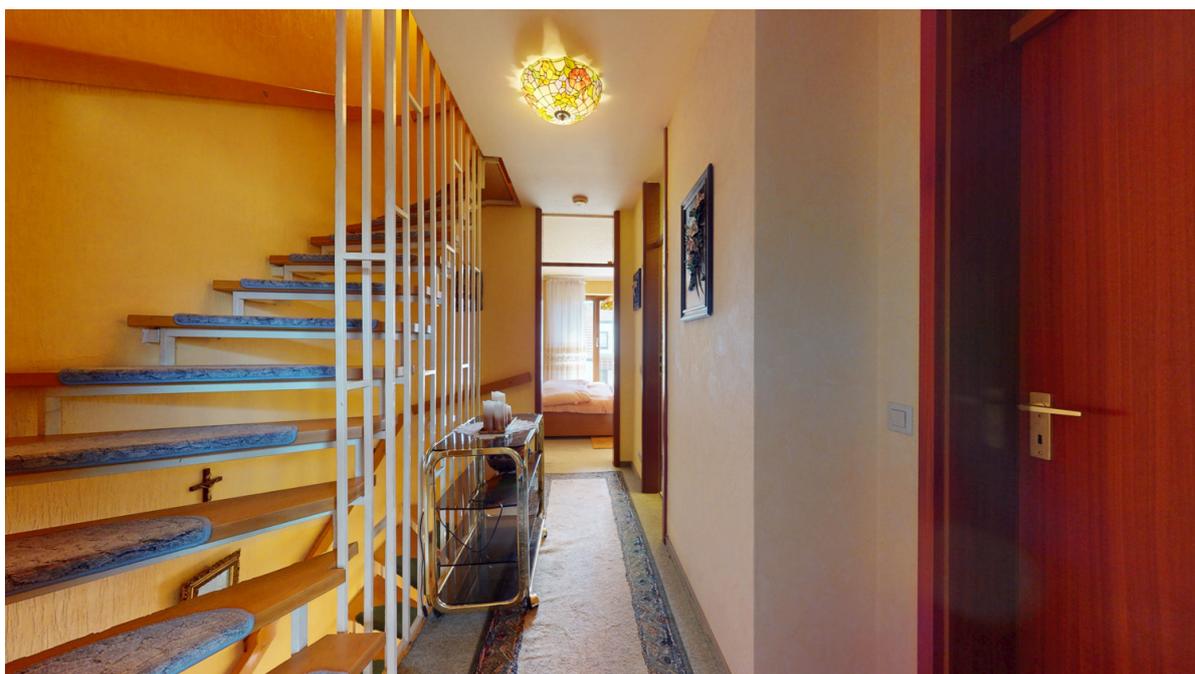
CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

## La proprietà



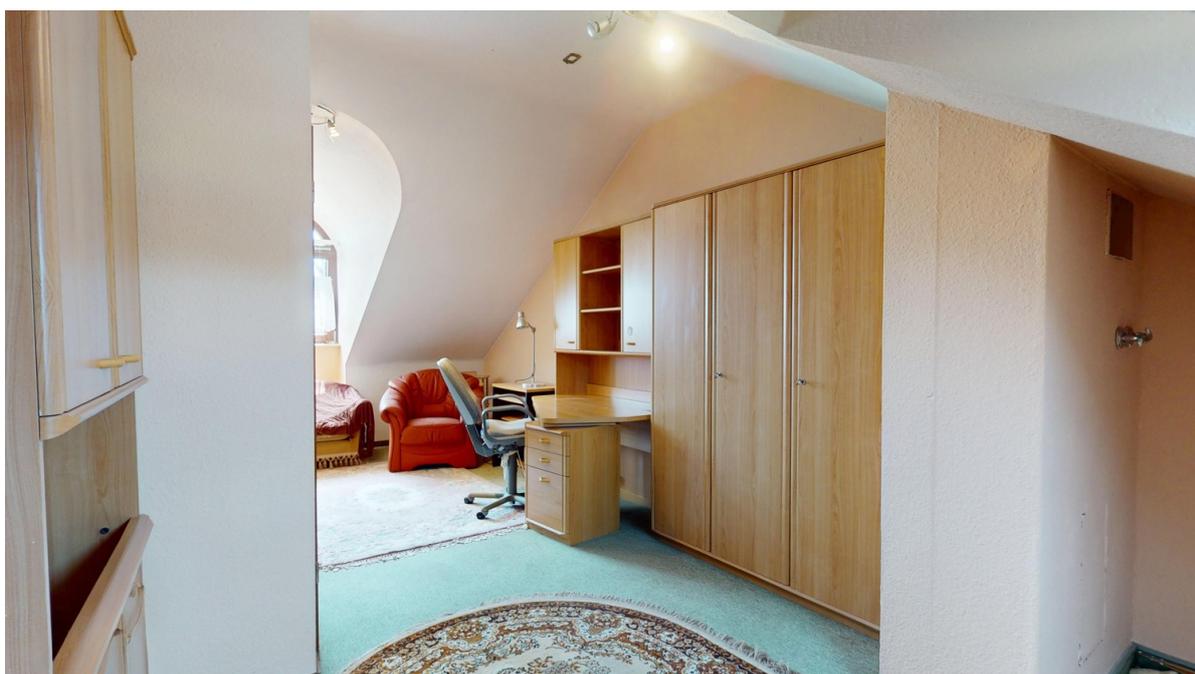
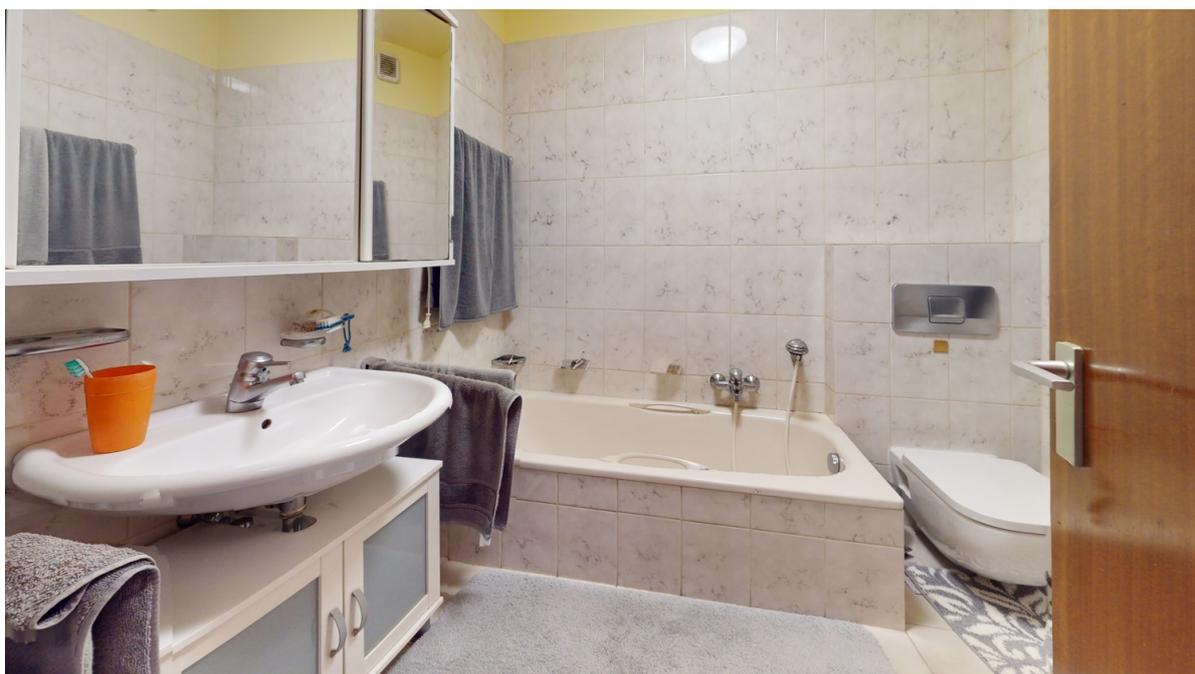
CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

## La proprietà



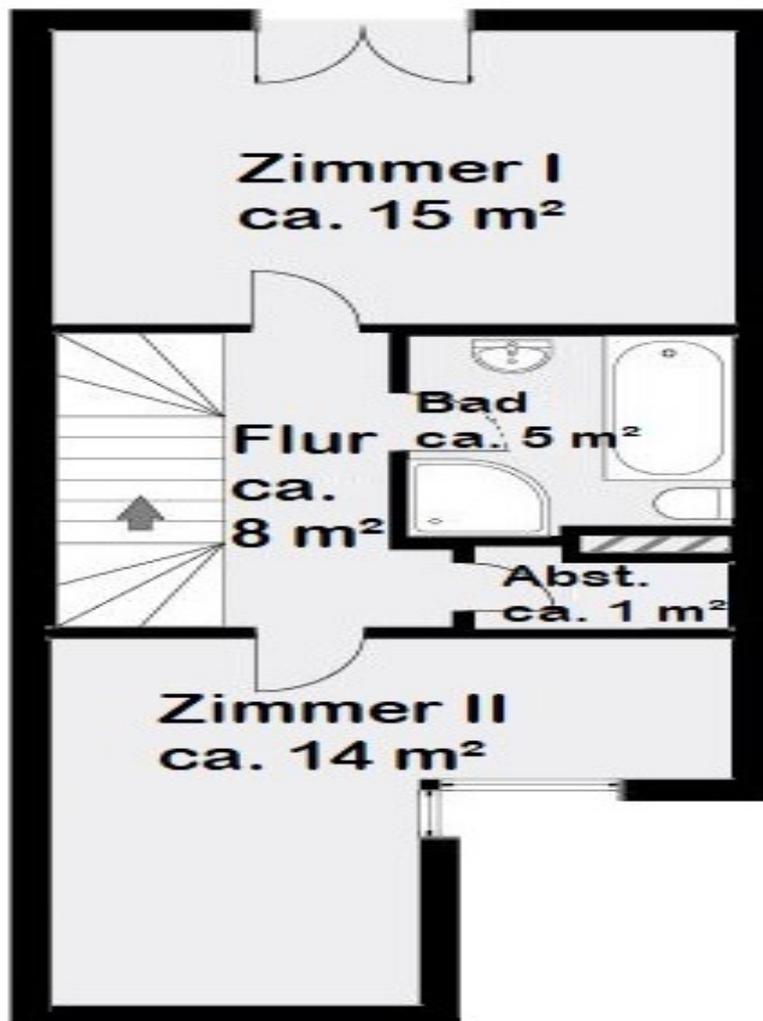
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

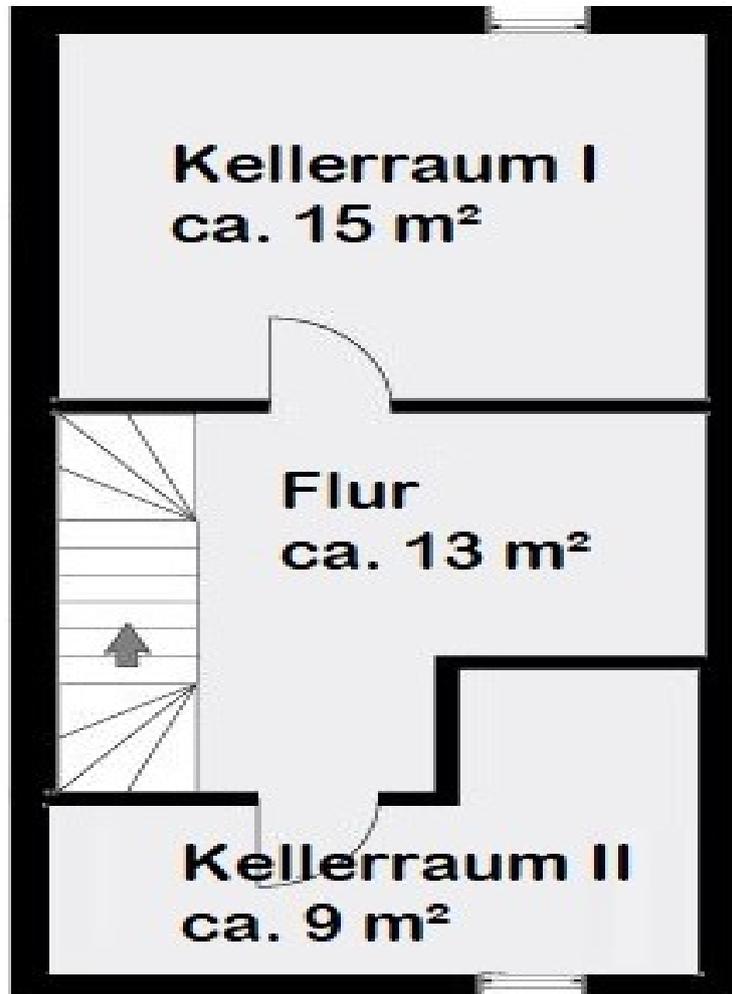
CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

## 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: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim**

## Una prima impressione

Dieses sanierungsbedürftige Reihenmittelhaus bietet mit einer Wohnfläche von circa 105 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von circa 122 m<sup>2</sup> eine ideale Gelegenheit für Familien oder Paare, die sich ein gemütliches Zuhause schaffen möchten.

Das 1988 erbaute Haus bietet eine gute Lage in Frankfurt-Fechenheim in einer ruhigen Nachbarschaft.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Ein Badezimmer mit Badewanne und ein Gäste-WC sind vorhanden und ermöglichen einen komfortablen Alltag.

Die Raumaufteilung dieser Immobilie ist praktisch gestaltet und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten. Eines der Schlafzimmer könnte auch nach Wunsch z.B. als Büro genutzt werden. Eine veraltete, aber gut funktionierende Einbauküche ist vorhanden. Einbauschränke im Wohn- und in den Schlafzimmern sorgen für zusätzliche Ordnung und Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

Die Ausstattung der Immobilie umfasst unter anderem Fliesen- und Teppichböden sowie eine sanierungsbedürftige Fußbodenheizung. Insgesamt ist das Haus zu sanieren, bietet damit jedoch ein umfangreiches Potenzial für die eigenen Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten. Ein neuer Eigentümer sollte sich ein neues Heizungskonzept überlegen. Das Dach ist noch mit stabilen Tonziegeln vom Baujahr ausgestattet. Eine Außendämmung der Fassade oder der obersten Dachdecke besteht nicht.

Die Fenster auf den unteren Etagen sind doppelt verglaste Holzrahmenfenster aus dem Jahr 2000, während im Dachgeschoss teilweise ein neues doppelverglastes Kunststofffenster eingebaut wurde. Handjalousien und Handrollläden bieten flexiblen Sonnenschutz und zusätzliche Privatsphäre.

Der Außenbereich bietet mit dem schönen und ideal ausgerichteten Südwestgarten eine das Highlight. Ein kleines Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Gartengeräte. Der zugehörige Außenstellplatz im Hof ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis für individuelles Wohnen mit Gestaltungsfreiheit und Potenzial zur Wertsteigerung. Mit unseren virtuellen 360° Rundgang können Sie sich vorab einen ersten umfangreichen Einblick verschaffen.

Nehmen Sie Kontakt auf und vereinbaren Sie mit uns einen Termin, um dieses Objekt persönlich kennenzulernen.

**CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Einbauschränke
- Fliesen / Teppichböden
- Fußbodenheizung
- Bad mit Badewanne
- Doppelverglaste Holzrahmenfenster von 2000 / Neue Doppelverglaste Kunststofffenster im DG (teilweise elektrisch)
- Handjalousien / Handrollläden
- Großer Waschkeller / Abstellmöglichkeiten
- Schöner Südwestgarten mit kleinem Gartenhäuschen
- Zugehöriger Außenstellplatz im Hof

**CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim**

## Tutto sulla posizione

Der Ortsteil Fechenheim, das ehemalige Fischerdorf im Mainbogen, befindet sich östlich der Frankfurter Innenstadt. Die Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bäcker und Apotheke sind sehr bequem zu Fuß zu erreichen. Architektonisch bietet der Stadtteil ein typisch frankfurterisches Bild. Der nahe gelegene Main ist als Naherholung wunderbar zu erreichen. Fechenheim bietet sämtliche Vorteile eines Frankfurter Stadtteils wie Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule, Förderstufe und ein privates Gymnasium.

Die Linien 11 und 12 der Frankfurter Straßenbahn bedienen den Stadtteil. Zudem befinden sich diverse Buslinien in unmittelbarer Umgebung. Über sie ist Fechenheim an die Bundesautobahn 66 (Richtung Hanau und Fulda) und an die Bundesautobahn 661 (Richtung Egelsbach–Oberursel (Taunus)) angebunden.

**CODICE OGGETTO: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 24.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim**

## Partner di contatto

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

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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