

Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Mehrgenerationenhaus mit traumhaftem Garten an den Nidda-Auen

CODICE OGGETTO: 25001142



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161,8 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 538 m²

CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

- 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: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001142
Superficie netta	ca. 161,8 m ²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1955

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 121 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	150.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



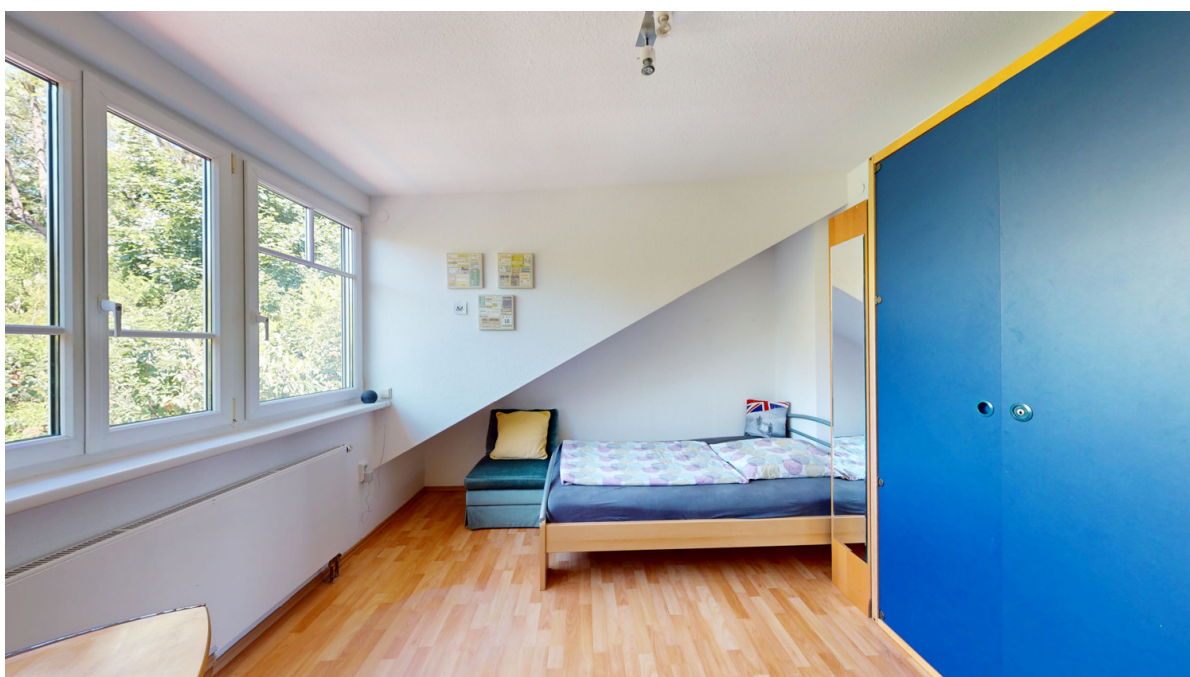
CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



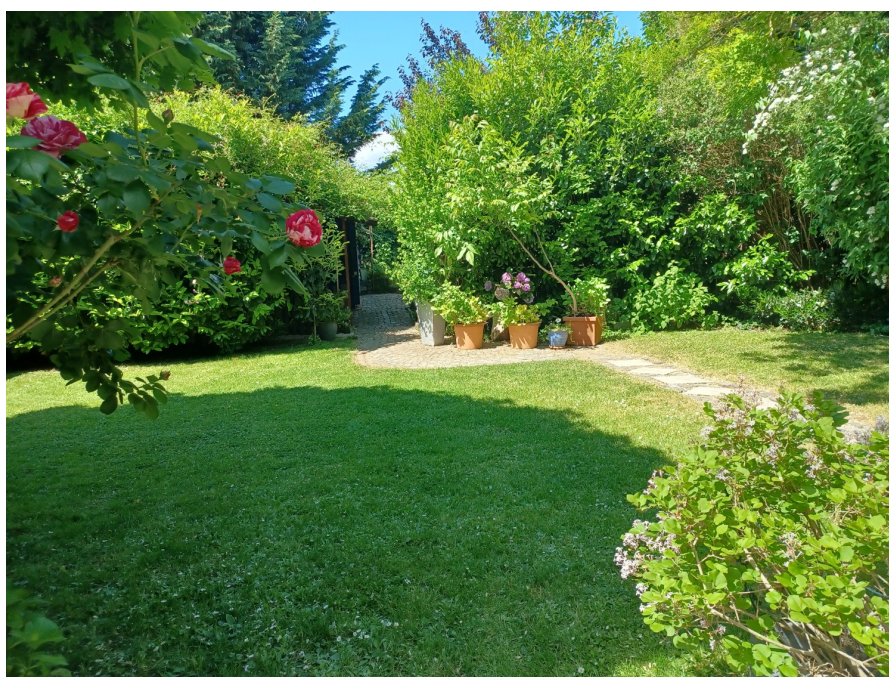
CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



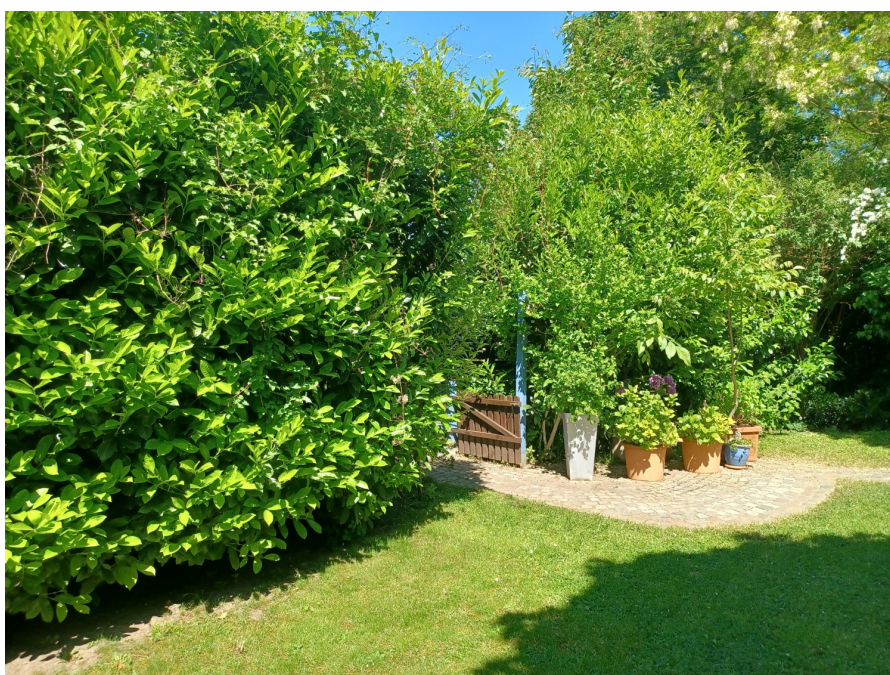
CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



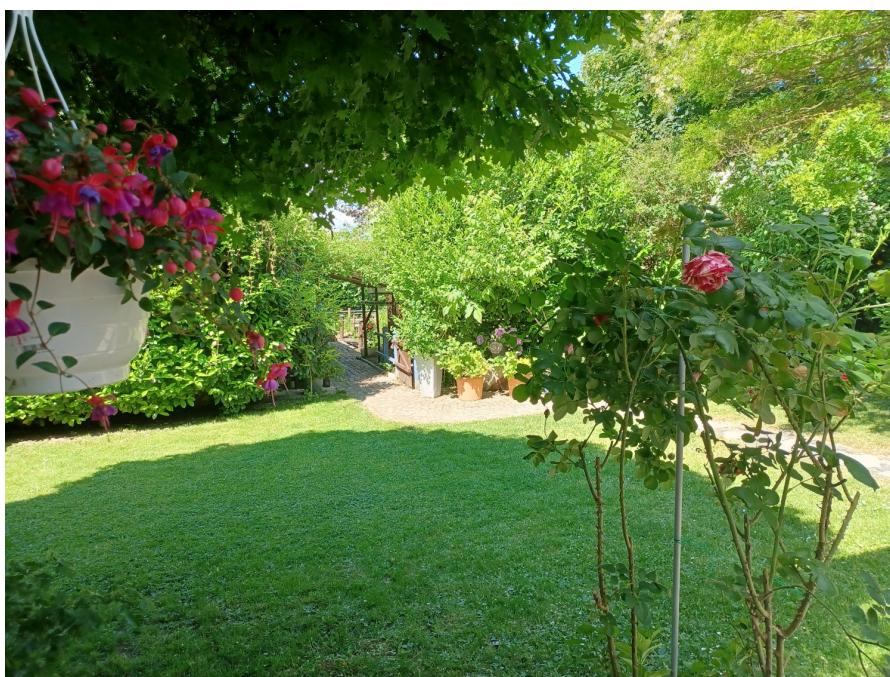
CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



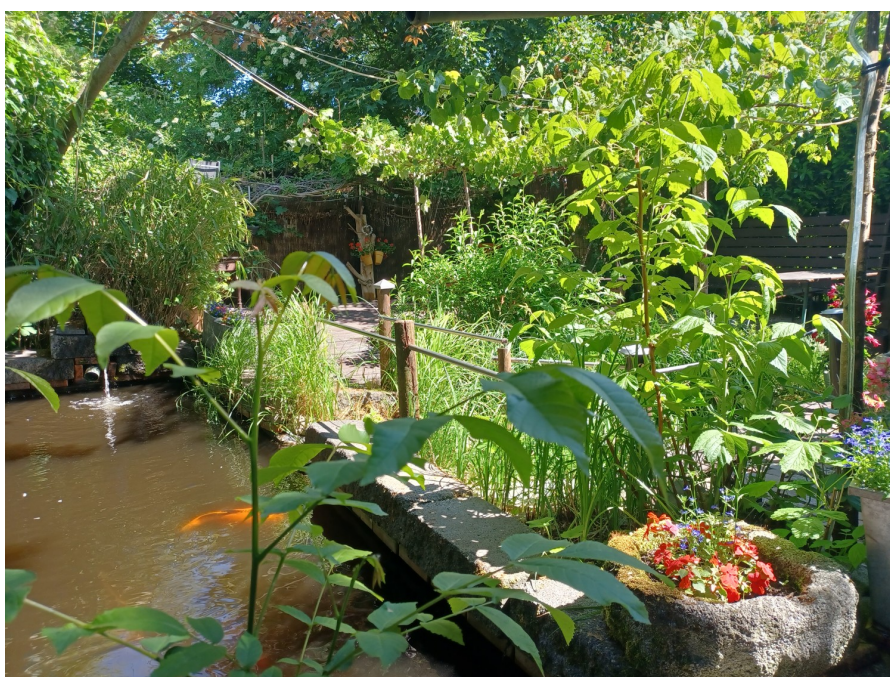
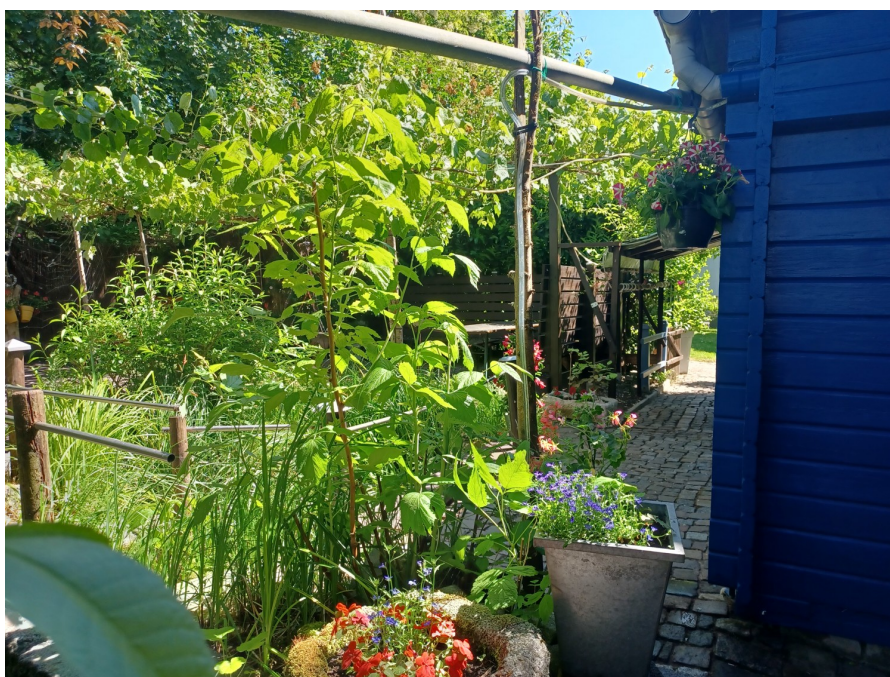
CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



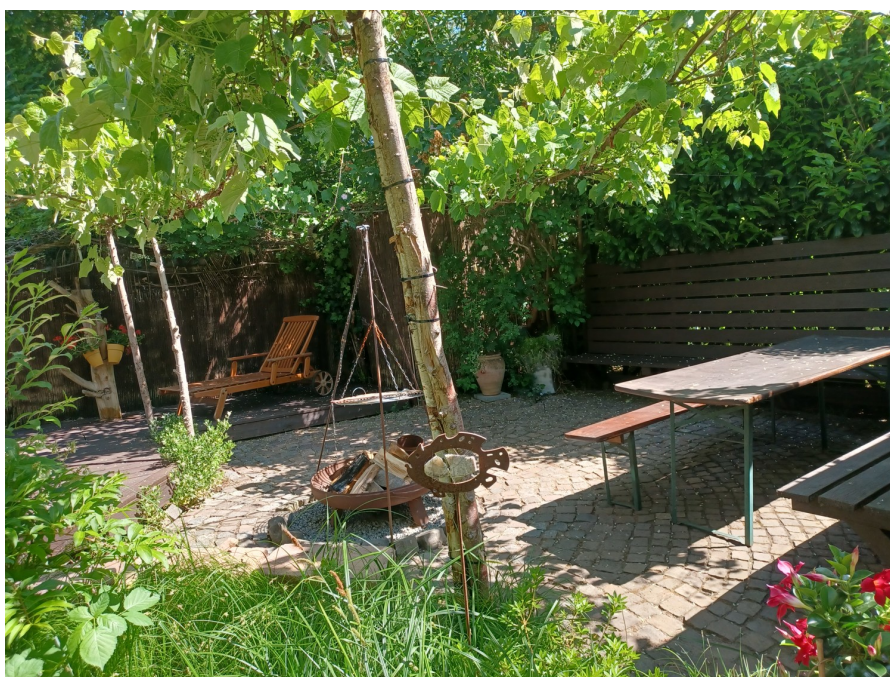
CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



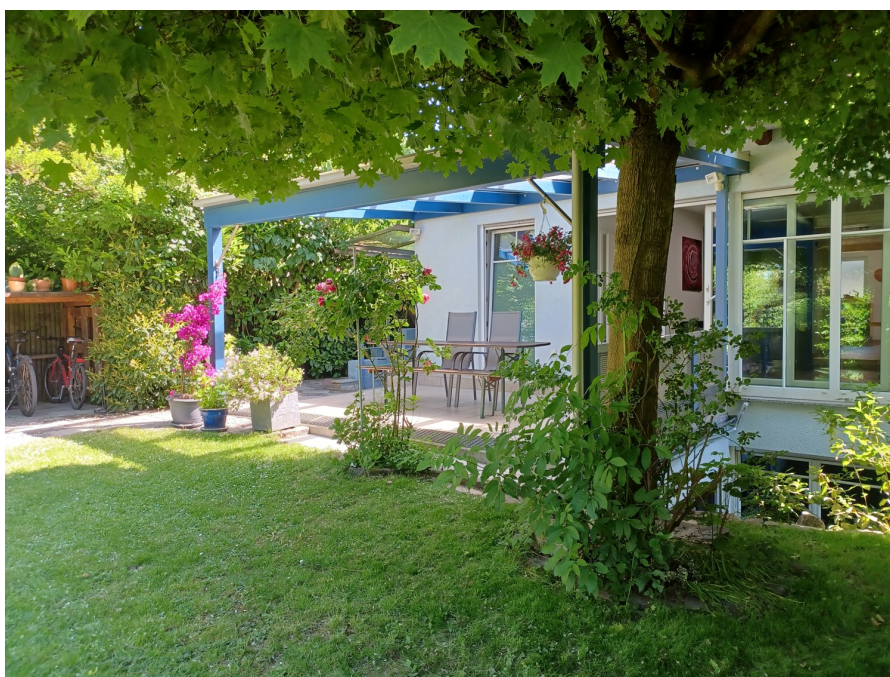
CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

La proprietà

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

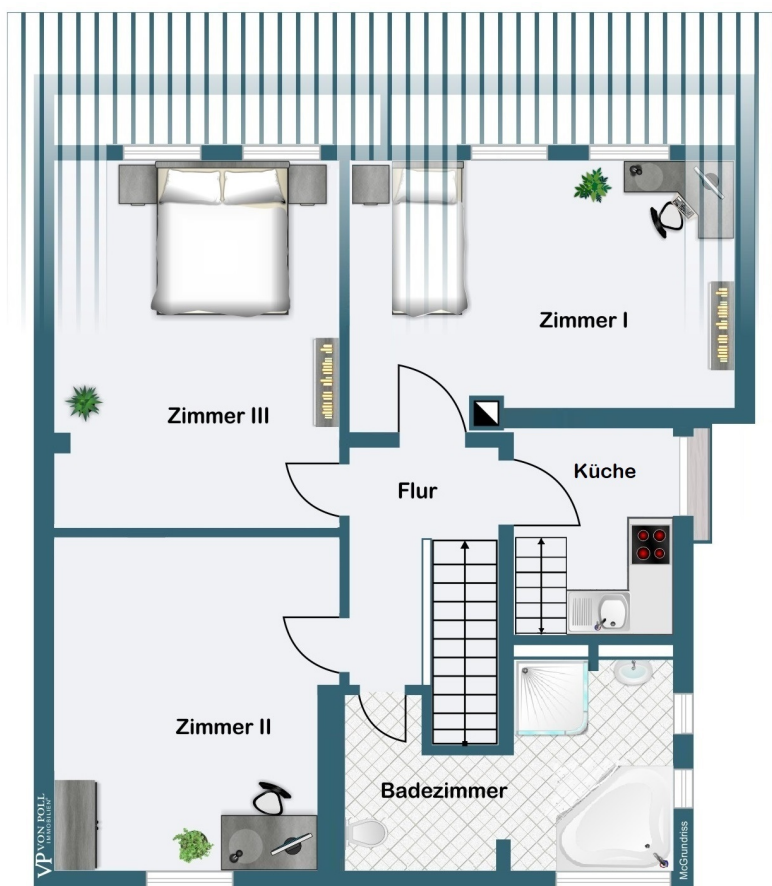
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

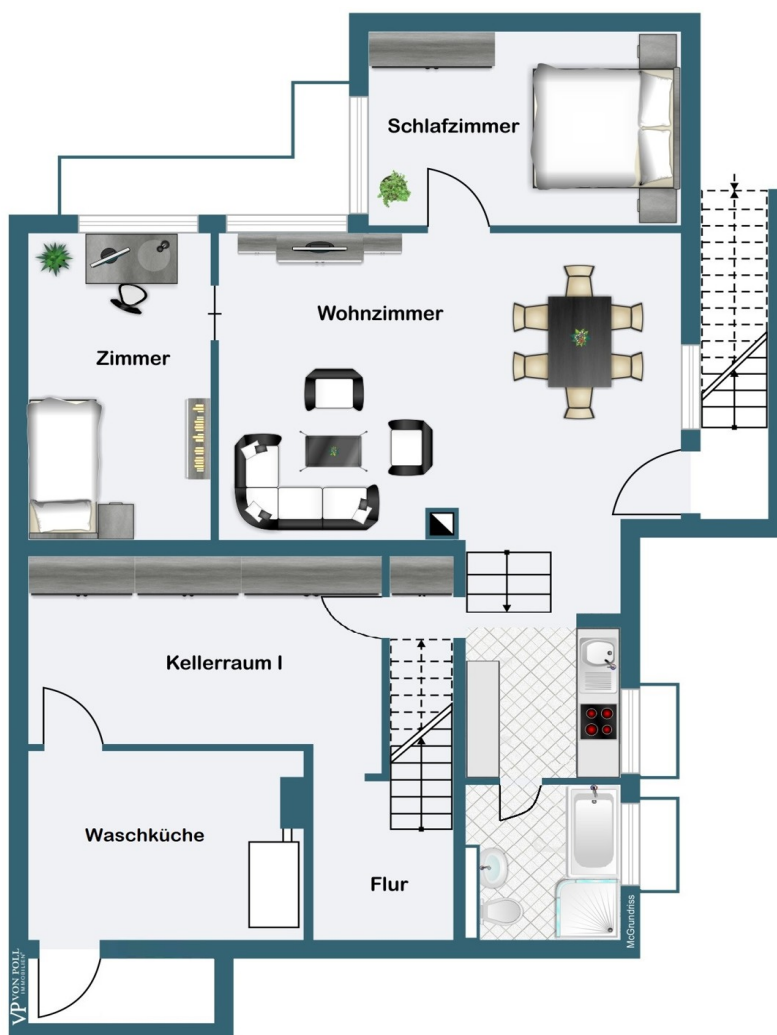
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Una prima impressione

Das geräumige Reihenendhaus liegt in einer ruhigen, reinen Wohnstraße, direkt an den nördlichen Niddaauen. Das Ursprungshaus stammt aus den 50er-Jahren und wurde 1996-1999 aufwendig erweitert und saniert. Im jetzigen Zustand ist das Haus sowohl als reines Einfamilienhaus als auch als Mehrgenerationenhaus komfortabel nutzbar. Erdgeschoss, Dachgeschoss/Obergeschoß und Souterrain (ca. 497m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche, zusätzlich zur angegebenen Wohnfläche) verfügen jeweils über ein Badezimmer, eine Küche sowie ein Wohn- und teils mehrere Schlafzimmer. Das Souterrain hat einen eigenen Außenzugang. Die Verzimmerung des Erdgeschosses erfolgte durch Trockenbauwände und kann unkompliziert wieder geöffnet werden. Vom großzügigen, offen gehaltenen Wohn- und Essbereich mit Holzofen führen bodentiefe, über die komplette Front reichende Fenstertüren auf eine große, überdachte Terrasse. Aus den Zimmern im Obergeschoss/Dachgeschoss bietet sich ein herrlicher Weitblick bis zum Feldberg. Ein absolutes Highlight stellt der traumhafte, nicht einsehbare Garten dar. Dieser ist in verschiedene Bereiche aufgeteilt und bietet diverse Rückzugsmöglichkeiten und Freisitze. Das Grundstück ist gärtnerisch aufwändig angelegt und schön eingewachsen. Im hinteren Bereich befindet sich eine geräumige Gartenhütte und eine weitere Sitzecke mit Koi-Teich. Angrenzend verläuft ein kleiner Feldweg und Schrebergärten. Die Sonne wandert ganztags über das komplette Grundstück. In direkter Naturlage, mitten in einem eigenen Gartenparadies, bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für ein Familienzuhaus mit guter Anbindung an die Innenstadt.

CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Dettagli dei servizi

- Holzofen
- Drei Tageslichtbäder
- Olivenholz-Parkett im Wohnbereich
- Terracotta-Fliesen in der offenen Küche und im Flur
- Offene Einbauküche im EG-Wohnbereich
- Pantry im Obergeschoss / Dachgeschoss
- Einbauküche im Souterrain
- Bodentiefe Fensterfronten
- Elektrische Rollläden
- Überdachte Terrasse
- Großes, gärtnerisch angelegtes Grundstück
- Geräumiges Gartenhaus
- Motorrad,- oder Fahrradgarage
- PKW Stellplatz
- Au-Pair,- oder Gästebereich (zusätzlich ca. 49m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche)

CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil „Frankfurter Berg“ liegt im Norden der Stadt. Mit circa 8.200 Einwohnern ist dieser relativ junge Stadtteil flächenmäßig einer der Kleinsten. Die umliegenden Stadtteile sind Bonames, Preungesheim, Eckenheim, Eschersheim sowie Berkersheim. Eine Grundschule, genannt Albert-Schweitzer-Schule, ein Kindergarten sowie ein Jugendzentrum, Cafés und diverse Restaurants sind vorhanden. Ein Sommerfest sowie ein Weihnachtsmarkt in der Grundschule, finden jährlich statt. In unmittelbarer Nähe des Stadtteils befinden sich eine Bowlingbahn, eine Tennishalle sowie eine Ballettschule. Eine ruhige Lage mit hohem Freizeitwert. Drei Buslinien sind an den Stadtteil Frankfurt Berg und an die umliegenden Stadtteile angebunden. Linie 63: Eschersheim-Preungesheim; Linie 66: Eschersheim-Berkersheim; Linie 27: Preungesheim- Mit der Buslinie 63 und 66 erreicht man in Kürze die U-Bahnstation "Weißer Stein", die von den Linien U1/U2/ U3 und U8 bedient wird. Ebenso verbindet die S-Bahn-Linie S6 den Stadtteil mit der Innendstadt und der Wetterau. Ebenfalls ist in Planung die U5 von Preungesheim entlang der Bad Homburger Landstraße zum S-Bahnhof zu verlängern und somit den Stadtteil besser einzuschließen.

CODICE OGGETTO: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 150.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001142 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Partner di contatto

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

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Francoforte sul Meno

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com