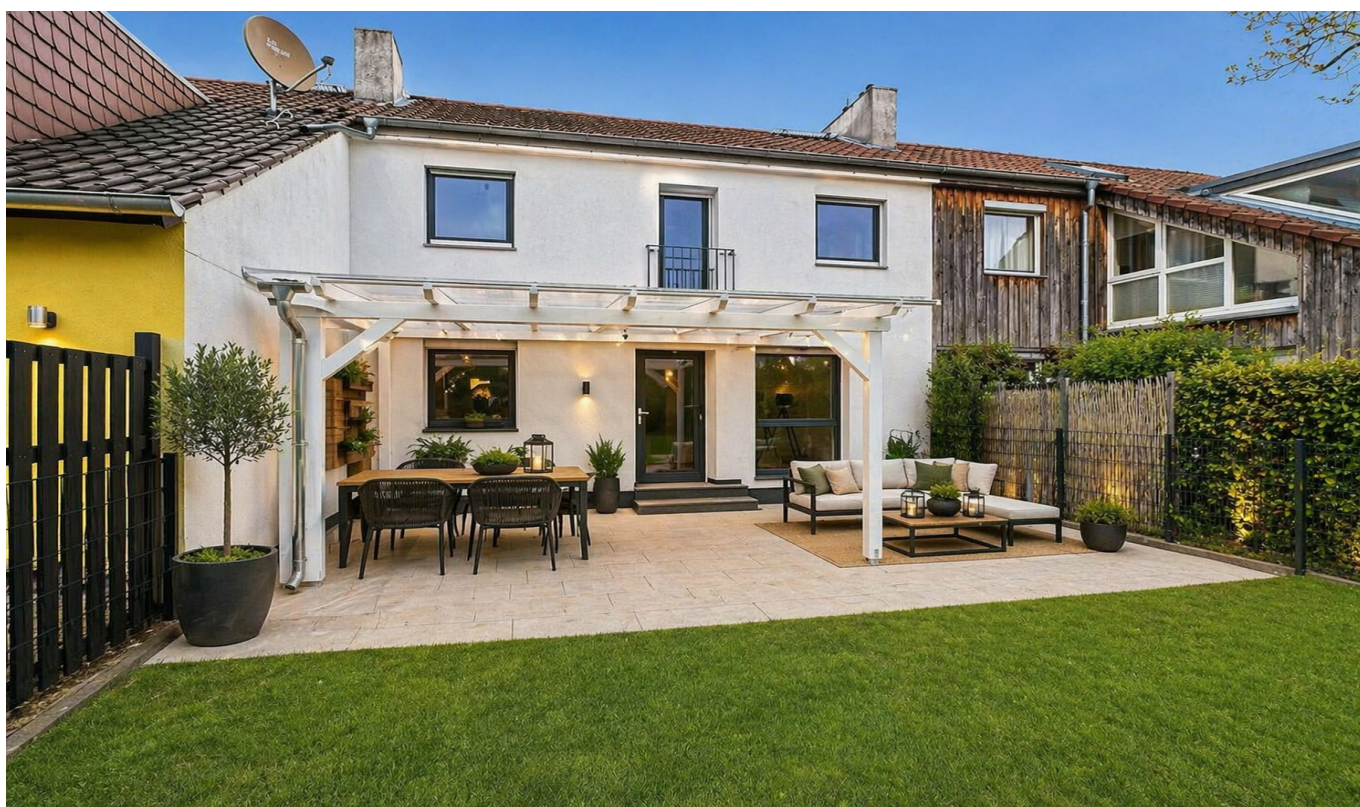


Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

Kompaktes Stadthaus mit schönem Garten an den Niddauen

Codice oggetto: 26001107



PREZZO D'ACQUISTO: 540.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79 m² • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 254 m²

Codice oggetto: 26001107 - 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: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001107	Prezzo d'acquisto	540.000 EUR
Superficie netta	ca. 79 m ²	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 29 m ²
Anno di costruzione	1948	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	278.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	20.02.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1948

Codice oggetto: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

La proprietà



Codice oggetto: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

La proprietà



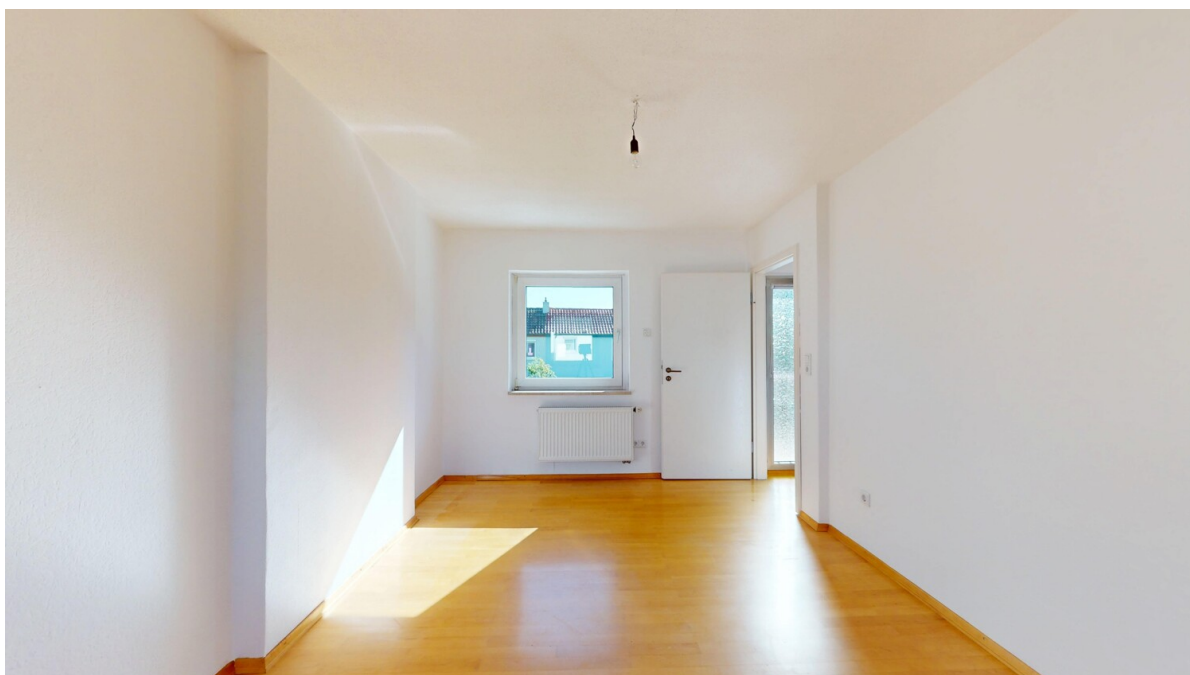
Codice oggetto: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

La proprietà



Codice oggetto: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

La proprietà



Codice oggetto: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

La proprietà



Codice oggetto: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

La proprietà



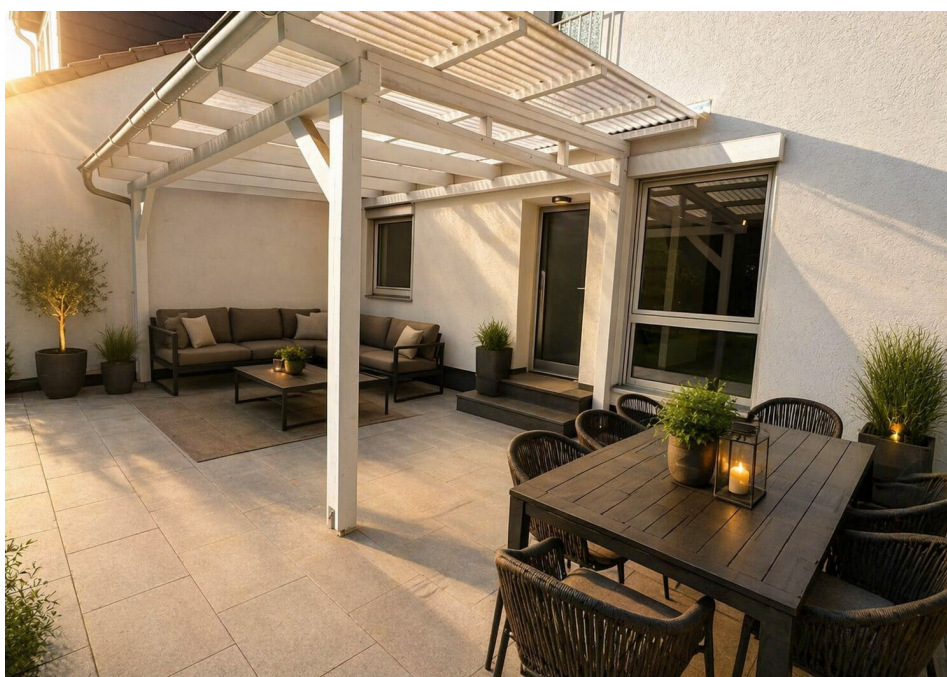
Codice oggetto: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

La proprietà



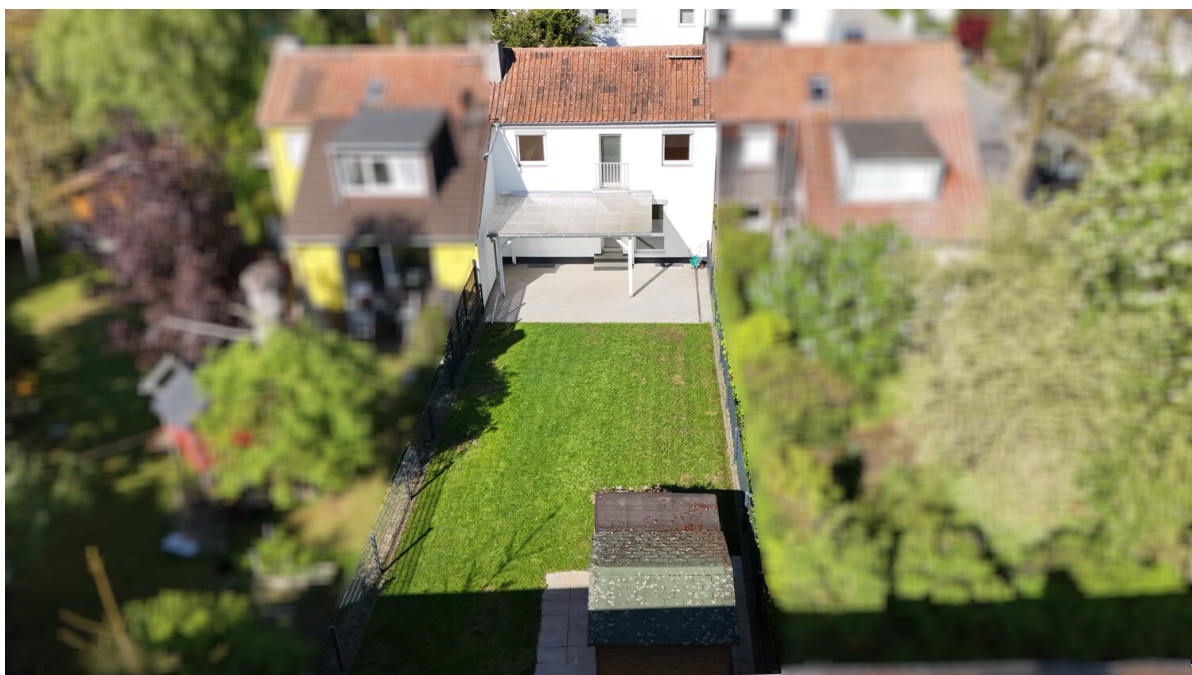
Codice oggetto: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

La proprietà



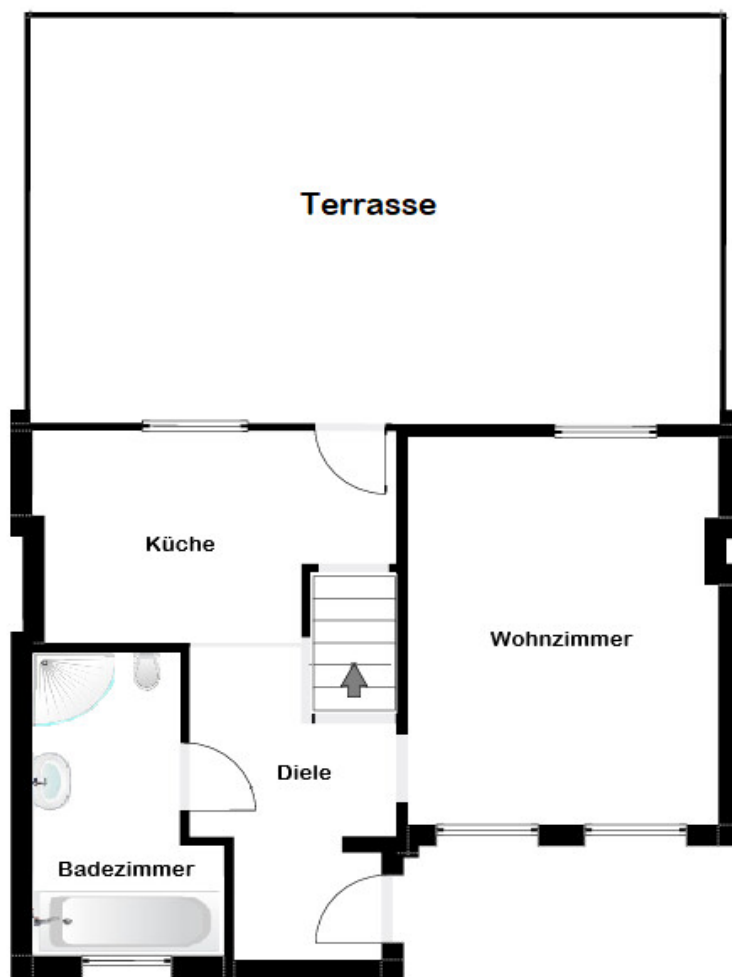
Codice oggetto: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

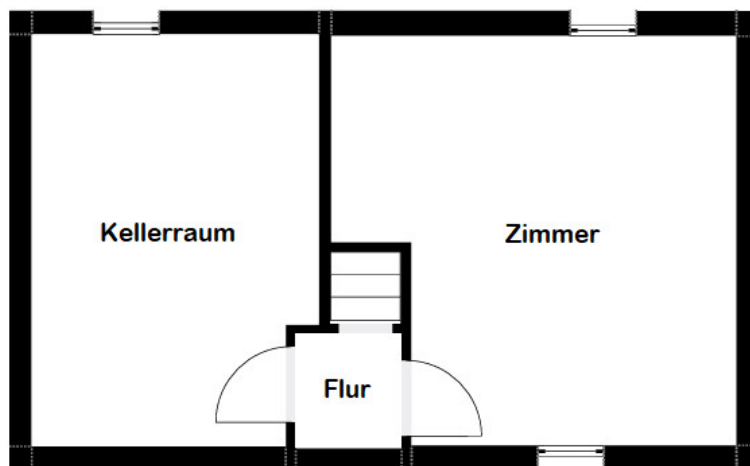
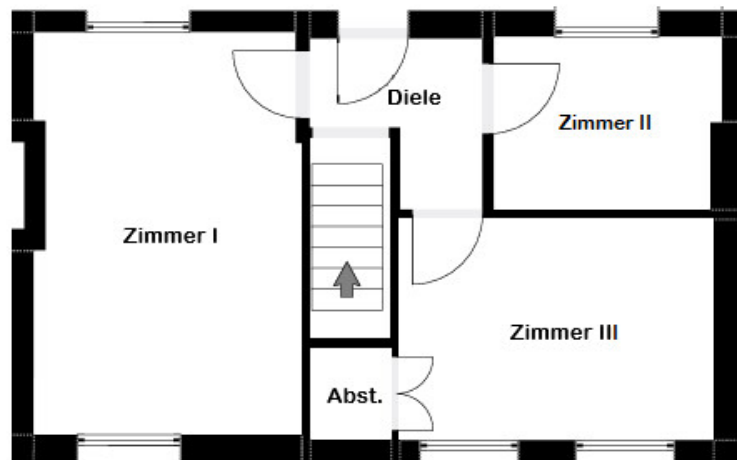
La proprietà



Codice oggetto: 26001107 - 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: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

Una prima impressione

Das kompakte Reihenmittelhaus mit circa 79 m² Wohnfläche befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in direkter Lage an den nördlichen Niddaaauen.

Das Ursprungshaus stammt aus den 1950er-Jahren und wurde im Jahr 1994 renoviert. In seinem heutigen Zustand präsentiert sich die Immobilie als komfortabel nutzbares und bezugsfertiges Einfamilienhaus.

Das Erd- und Obergeschoss verfügen zusammen über 3,5 Zimmer, eine offene Küche und ein Badezimmer. Das Souterrain bietet zusätzlich circa 29 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche.

Die Küche bietet einen direkten Zugang zu der großen, überdachten Terrasse sowie in den Garten. Im Zuge einer Erweiterung wurde das Erdgeschoss im Eingangsbereich durch einen Anbau ergänzt, der unter anderem ein großzügiges Wannen- und Duschbad beherbergt. Von der Diele aus, die fließend in die Küche übergeht, gelangt man weiter in den Wohn- und Essbereich. Die Zimmer im Obergeschoss eignen sich ideal als Schlafzimmer und bieten zudem einen reizvollen Weitblick bis zum Feldberg.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten, der zugleich vielfältiges Potenzial für individuelle Gestaltungsideen bietet. Das Grundstück ist gärtnerisch gestaltet und schön eingewachsen. Im hinteren Teil befindet sich eine geräumige Gartenhütte. Angrenzend verlaufen ein kleiner Feldweg sowie Schrebergärten. Dank der günstigen Ausrichtung genießt man hier ganztägig Sonne.

In unmittelbarer Naturlage, eingebettet in ein eigenes Gartenparadies, bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für ein Familienzuhaus – verbunden mit einer guten

Anbindung an die Innenstadt.

Zusätzlich besteht Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch weitere Anbau- oder Ausbaumaßnahmen (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen), wodurch sich das Haus auch langfristig an individuelle Bedürfnisse anpassen lässt.

Die ausgewiesene Grundstücksfläche beinhaltet die Miteigentumsanteile an den Verkehrsflächen (Ebereschenweg), wie sie im Grundbuch eingetragen sind.

Codice oggetto: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

Dettagli dei servizi

- Tageslichtbad
- Parkettboden im Wohn- / und Schlafzimmern
- Fliesen in der offenen Küche und im Flur
- Elektrische Rollläden
- Überdachte Terrasse
- Gärtnerisch angelegtes Grundstück

Codice oggetto: 26001107 - 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-Nieder-Eschbach. 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: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

Ulteriori informazioni

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 vorbehaltenlich 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: 26001107 - 60433 Frankfurt am Main - Frankfurter Berg

Partner di contatto

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

von Poll Immobilien GmbH

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