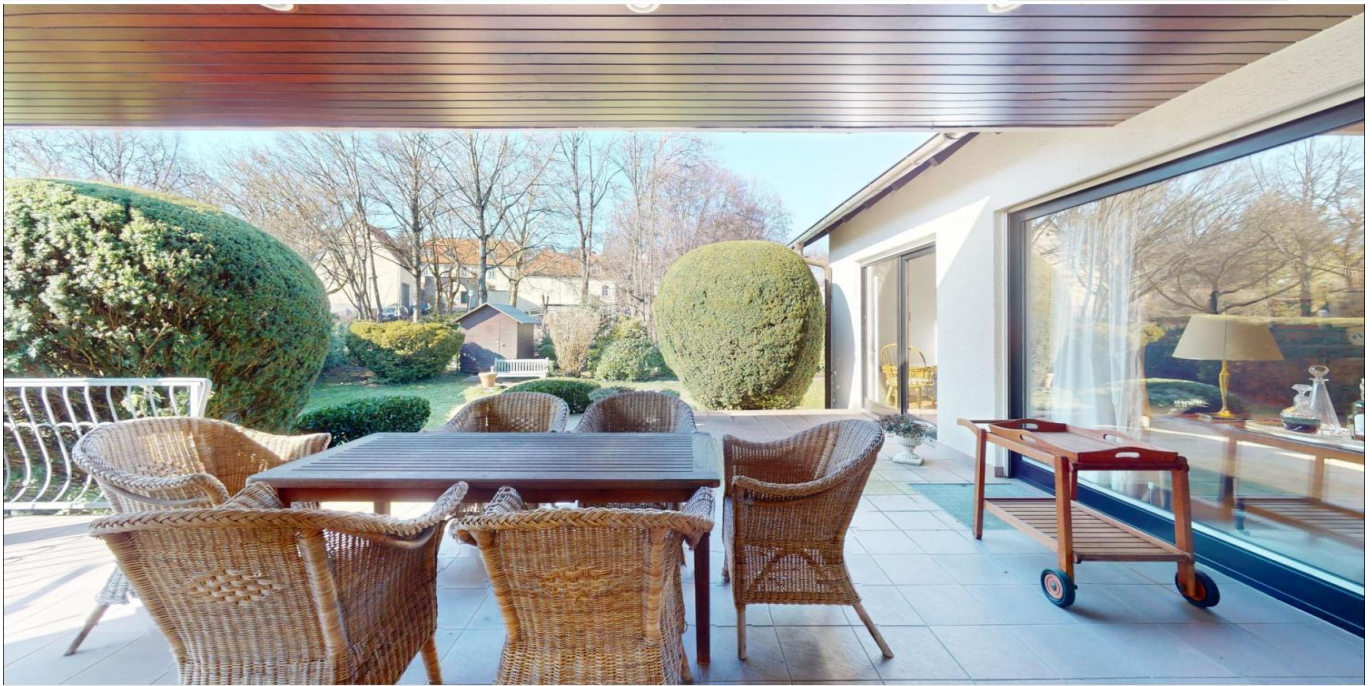


Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

# Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten für die große Familie

Objektnummer: 25001060



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

KAUFPREIS: 1.185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 834 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25001060   |
| Wohnfläche   | ca. 276 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1976       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.185.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 108 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 162.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2035      | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1976           |

Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie

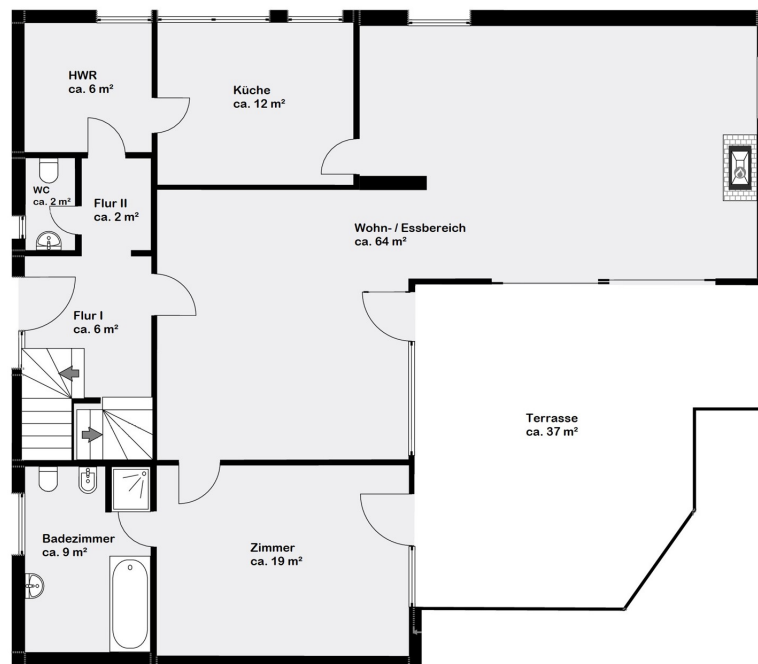


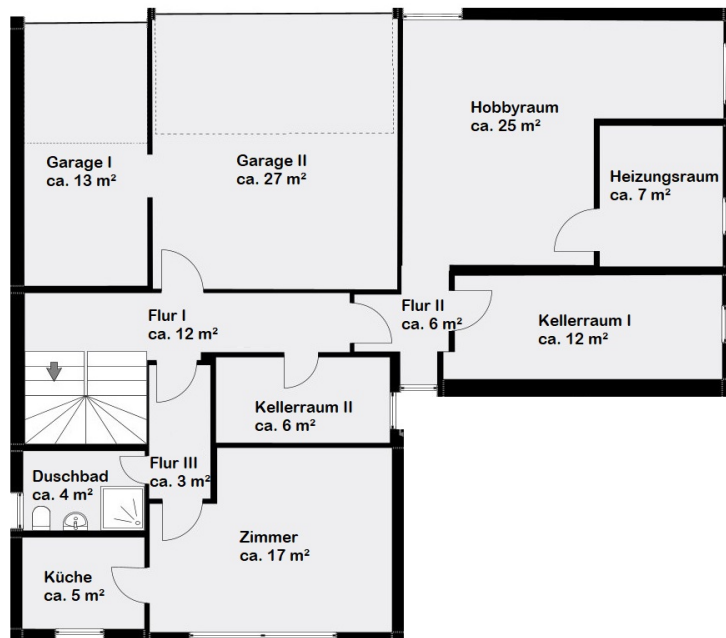
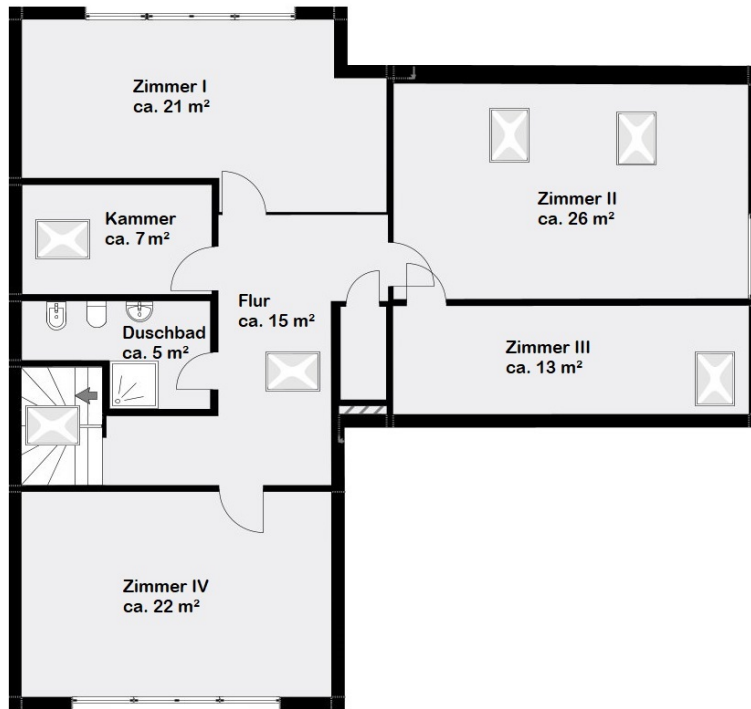
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in bevorzugter, familienfreundlicher Lage von Frankfurt Bergen-Enkheim bietet mit insgesamt sieben Zimmern, davon bis zu fünf Schlafzimmer und drei Bäder, viel Platz für die Familie. Der großzügige, eingewachsene Garten sorgt für Ruhe und Privatsphäre und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit freitragender Treppe zu den weiteren Etagen mit praktischem Gäste-WC. Der offene Wohn-/ Essbereich mit Kamin schafft eine einladende Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Die angrenzende Einbauküche mit Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Komfort. Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Im Obergeschoss stehen drei großzügige Räume zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Homeoffice genutzt werden können. Ein kleineres Zimmer sowie zusätzliche Abstellflächen und ein weiteres Bad befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Ein besonderes Highlight sind die Zimmer im Souterrain, die sich ideal als Gästewohnung oder Arbeitsbereich eignen. Zur Immobilie gehört eine im Haus integrierte Großraumgarage mit direktem Zugang zur Immobilie und Platz für bis zu drei PKW-Stellplätze. Darüber hinaus gibt es hier weitere Abstellräume sowie einen großzügigen Hobbyraum. Diese Immobilie eignet sich besonders für Familien mit Kindern, die von der großzügigen Wohnfläche und der familienfreundlichen Lage profitieren. Mehrgenerationenhaushalte finden hier optimale Bedingungen vor, da der Gästebereich im Untergeschoss eine unabhängige Wohnmöglichkeit bietet.

Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Ausstattung und Details

- Hybrid-Heizsystem (Fußbodenheizung/Heizkörper)
- Gegensprechanlage
- Rollläden teilweise elektrisch
- Alarmanlage
- Decken Spots im Wohnbereich
- Kamin
- Drei Bäder mit Tageslicht
- Gäste-WC
- Gäste- Arbeitsbereich mit eigenem Bad im Untergeschoss
- Gartenhaus
- Großraumgarage mit Platz für bis zu drei PKW-Stellplätze

**Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 162.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
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)