

Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

# Großzügige Erdgeschosswohnung 3-Zimmer mit Gartenanteil und Stellplatz

Objektnummer: 24001036



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

KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001036 - 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: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001036
Wohnfläche	ca. 82,8 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 18000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.12.2029		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001036 - 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: 24001036 - 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: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Ein erster Eindruck

Eine charmante Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Wohngebäudes, welches im Jahr 2000 erbaut wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 83 Quadratmetern bietet sie Platz für ein komfortables Wohnen. Die Wohnung bietet einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Kamin, Terrasse und Sondernutzungsrecht für den anschließenden Gartenanteil. Sowie zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, Gäste-WC und einen kleinen Abstellraum. Ebenfalls besticht sie durch eine durchdachte Raumaufteilung, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. 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 wird mietfrei, Ende Oktober 2024 übergeben.

Objektnummer: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24001036 - 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. 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: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24001036 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – 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)