

Frankfurt am Main – Berkersheim

Exklusives Design-Reihenmittelhaus am Feldrand mit Blick in den Taunus

????????? ??????????: 22001244



www.von-poll.com

????? ??????: 1.025.000 EUR • ??????????: ca. 171,6 m² • ?????????: 4 • ??????? ??: 193 m²

???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	22001244	????? ???????	1.025.000 EUR
????????????	ca. 171,6 m ²	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????	????????
?????????	4	????????????????????	ca. 55 m ²
?????????????? ??? ????????????	3	??????	
????????????	3	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????
????? ??????????????	2024		
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ERDGAS_SCHWER	????????? ????????	20.00 kWh/m ² a
???????????????	08.02.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

?? ?????????



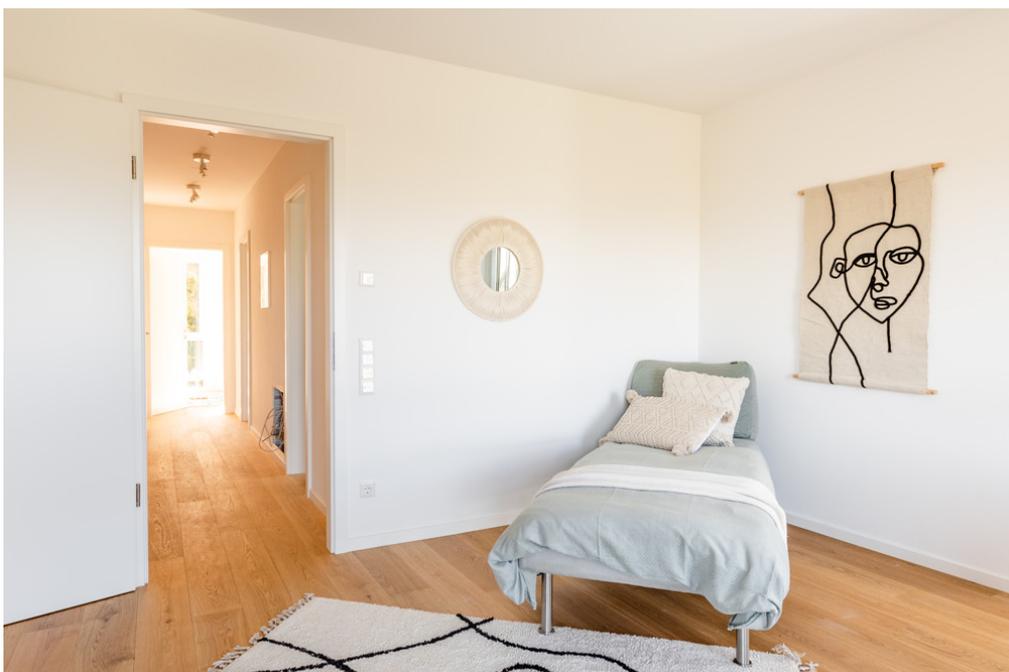
???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

?? ?????????



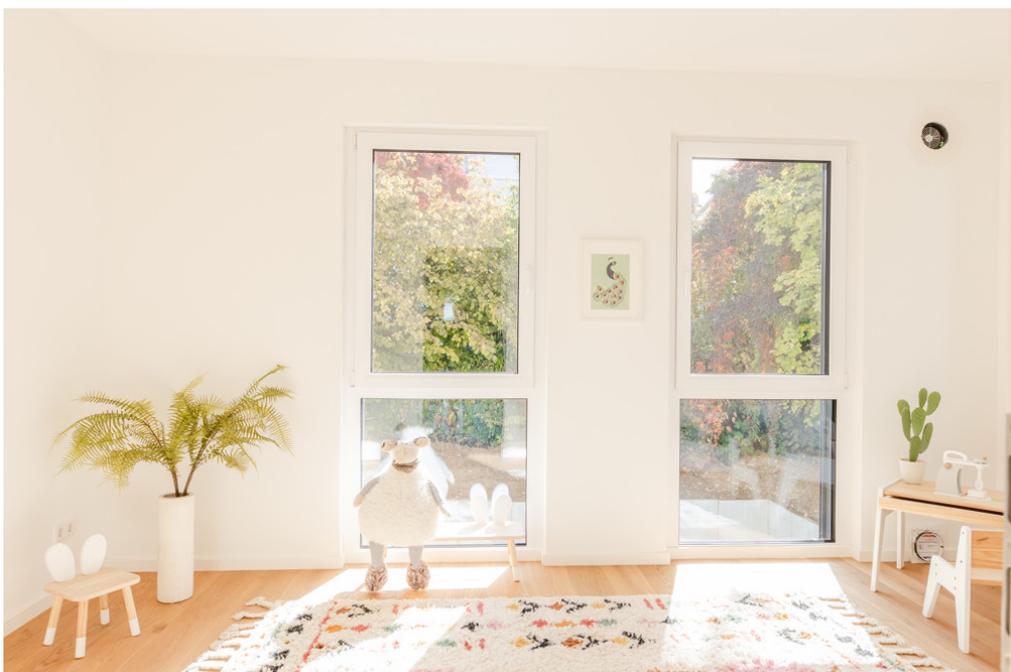
???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

?? ?????????

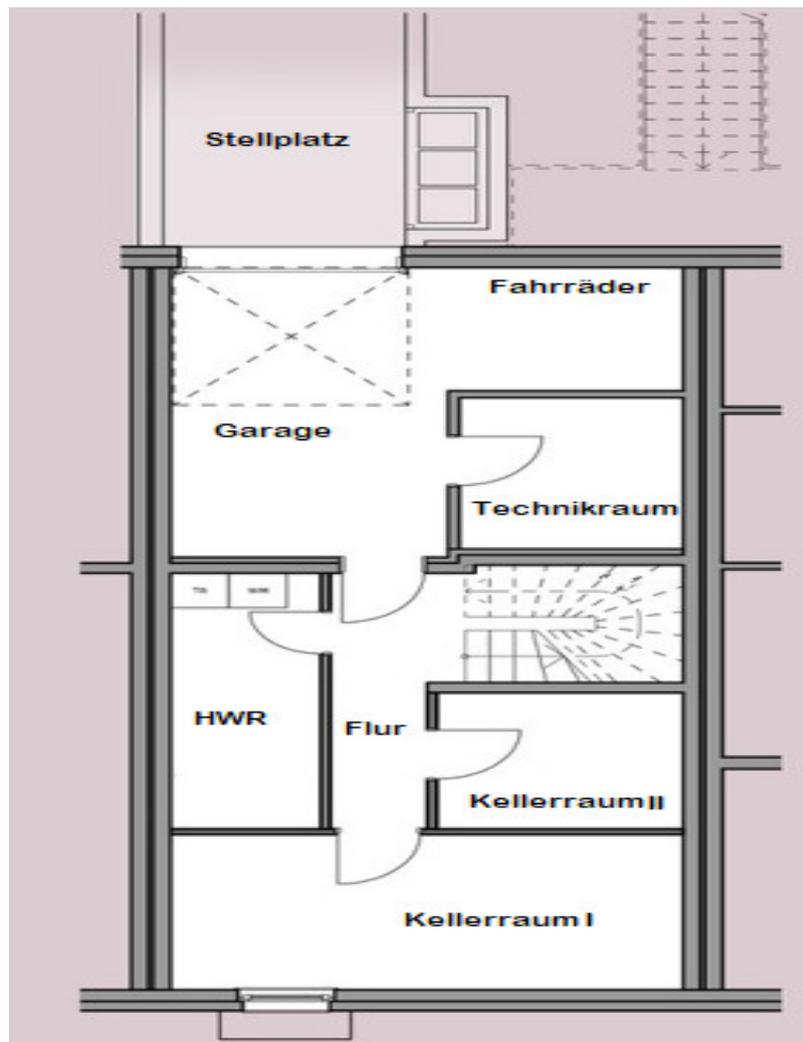


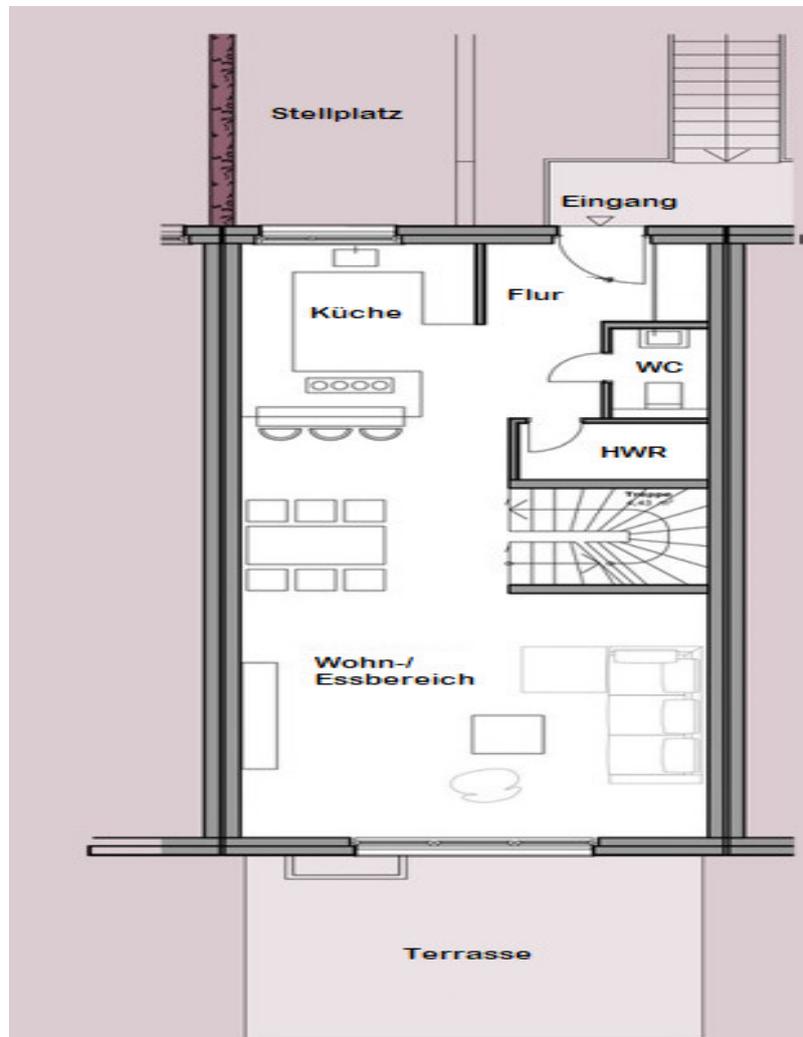
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

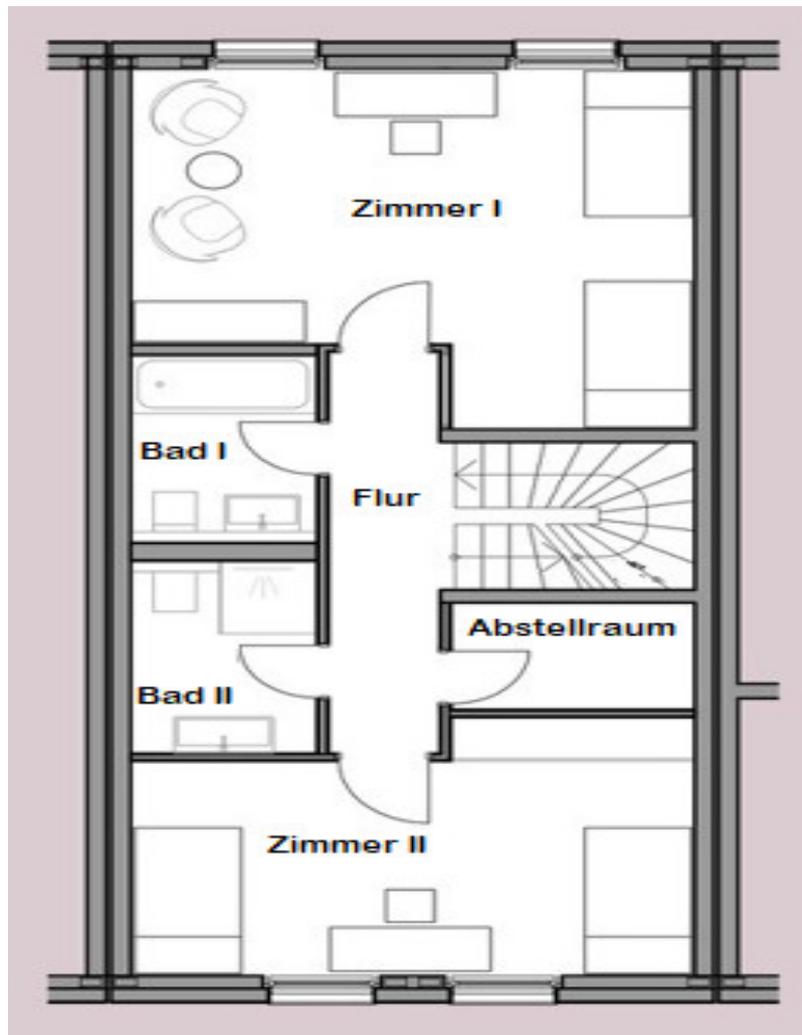
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

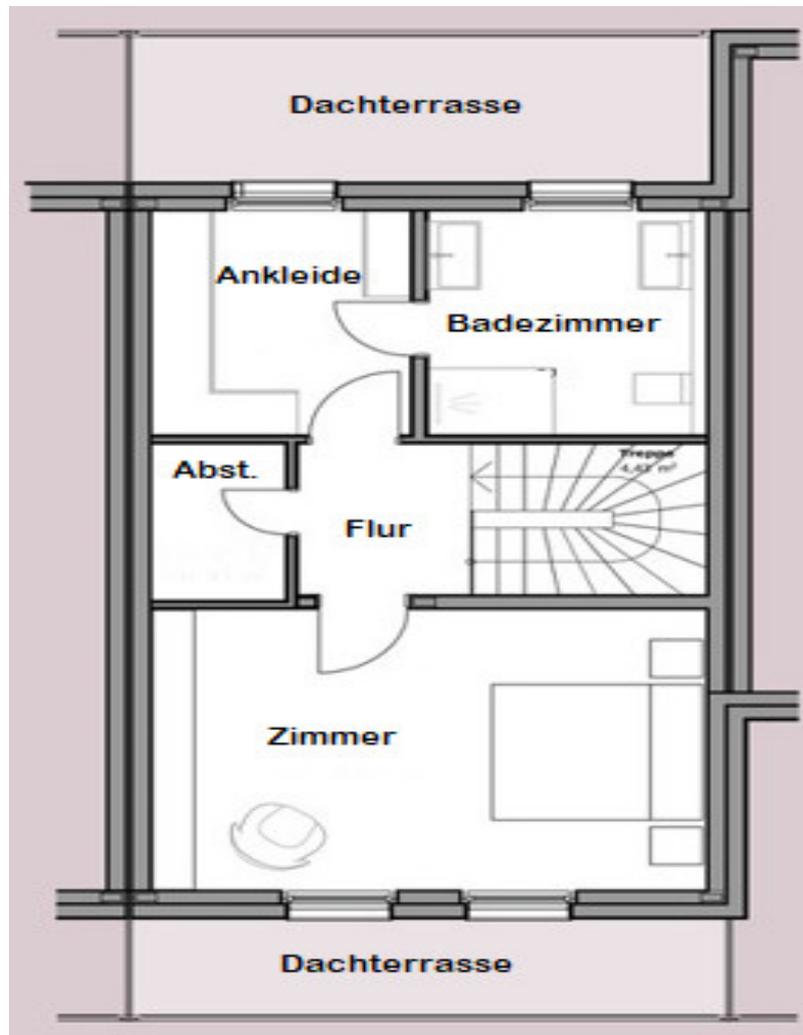
???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

??? ?????? ???????????

Nachhaltiges Design trifft auf grüne Lage. Design-Reihenmittelhaus am Feldrand gelegen mit wunderschönem Blick in den Taunus. In bester Lage von Berkersheim, nahe Bad Vilbel, steht dieses Reihenmittelhaus in modernster Qualität. Mit einem unverbaubaren Blick in den Taunus und großen Apfelwiesen gegenüber, lädt dieses Haus, Familien und Ruhesuchende ein, die Freizeit zu Genießen. Man betritt das Haus über eine große Freitreppe und gelangt in einen offenen Wohn-/ Essbereich, der in die Terrasse und den Garten übergeht. Auf dem Boden befindet sich in allen Wohnräumen ein Eichenlandhausdielen. Das Treppenhaus ist ebenfalls aus dem gleichen Holz. In der ersten Etage gibt es zwei Zimmer mit angrenzenden Bädern, die wahlweise als Arbeits-/ Kinder-/ oder Gästezimmer genutzt werden können. In der zweiten Etage befindet sich der Masterbedroombereich mit anschließendem Bad en Suite. Alle Bäder sind hochwertige mit Walk-In Duschen oder Badewannen, sowie mit Waschtischen und exklusiven Feinsteinfliesen, Design-Waschbecken und Markenarmaturen ausgestattet. Das Haus verfügt über eine Terrasse im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss. Außerdem verfügt die Hausgemeinschaft der Reihenhäuser über Zisternen, deren Wasser zur Gartenbewässerung benutzt wird. Das Dach ist umweltfreundlich begrünt. Das Reihenmittelhaus besitzt ein duales Heizungssystem mit Luftwärmepumpe und Gas, mit dem man auch im Sommer kühlen kann. Eine Garage im Haus, sowie einen Stellplatz davor runden dieses Angebot ab. Der Kauf dieses Hauses ist für den Kunden provisionsfrei.

???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

????????????????? ??? ??????????

- Unverbaubarer Blick in den Taunus
- Exklusive Feldrandlage
- Hochwertige Einbauküche mit Siemensgeräten
- Einbauschränke
- Landhausdielen
- Holztreppenhaus
- Raumhohe Glaswand zum Treppenhaus
- Masterbedroom mit Ankleide und Bad en Suite
- Elektrische Rollläden
- Zwei Terrassen
- Garten
- Garage
- Granitplatten auf der Außentreppe
- Edelstahlgeländer im Außenbereich
- Im Innenbereich Edelstahlhandläufe
- Duales Heizsystem: Luftwärmepumpe für die Fußbodenheizung
- Gas für Warmwasser
- Kühlung im Sommer durch die Luftwärmepumpe
- Zisternen zur Gartenbewässerung in den Eckhäusern
- Extensive Dachbegrünung
- Glasabtrennungen zum Holztreppenhaus

???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

??? ??? ??? ????????????

Dieser Stadtteil ist der kleinste Stadtteil Frankfurts und somit sympathischerweise ein Dorf geblieben. Ein Ort, der so gar nicht dem Großstadt-Klischee entspricht. Die Häuser Berkersheims drängen sich an den Prallhang der Nidda und um den markanten Kirchturm der Michaeliskirche. Dieses Bild ist im Frühling und Sommer besonders schön, wenn die Blumen und Bäume in den Vorgärten blühen. Ausgelassene Spaziergänge lassen sich hier hervorragend umsetzen. Am schnellsten erreichen Sie Berkersheim über die A661 und die Homburger Landstraße. Mit der U-Bahn-Linie U5 bis zur Konstablerwache sind es nur circa 15 Minuten. Vom S-Bahnhof Berkersheim bis zum Frankfurter Hauptbahnhof benötigt die S6 circa 20 Fahrminuten. Mit dem PKW erreichen Sie in circa 25 Minuten die Frankfurter Innenstadt.

???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

???????? ??????????: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 ?????????????? ???? ???? ?

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com