Frankfurt am Main – Fechenheim

Charmantes Reihenmittelhaus mit Südwestgarten

Objektnummer: 25001160

KAUFPREIS: 470.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 105,3 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 122 m^2

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

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

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25001160
Wohnfläche	ca. 105,3 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	470.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Nutzfläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	24.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

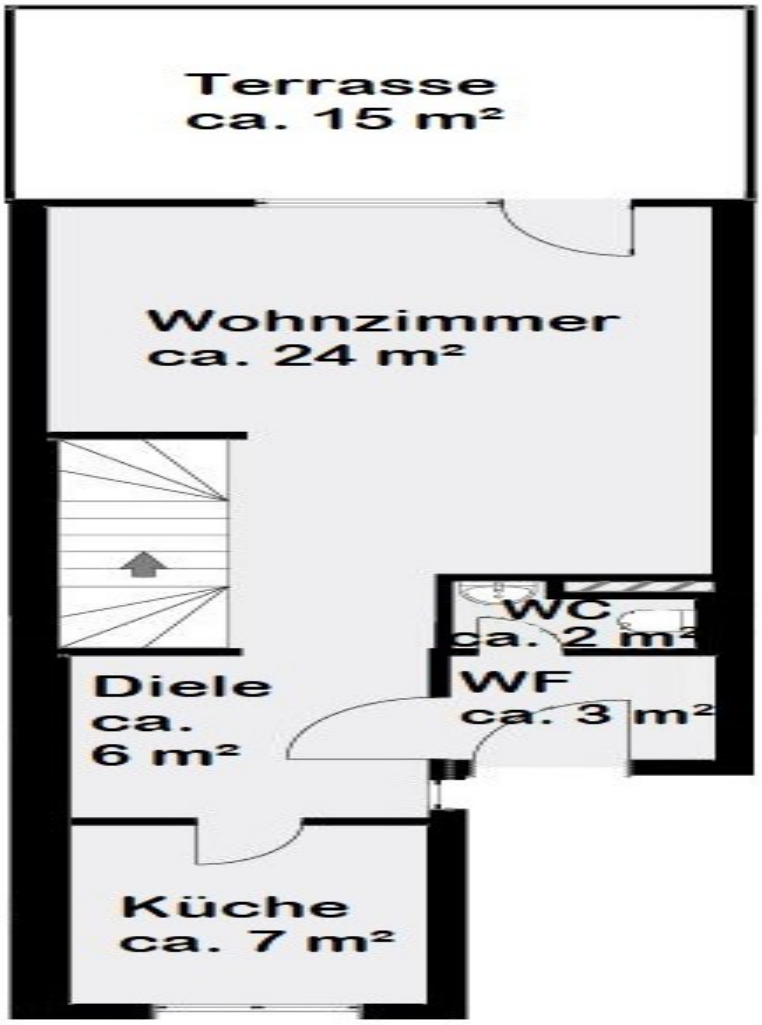
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

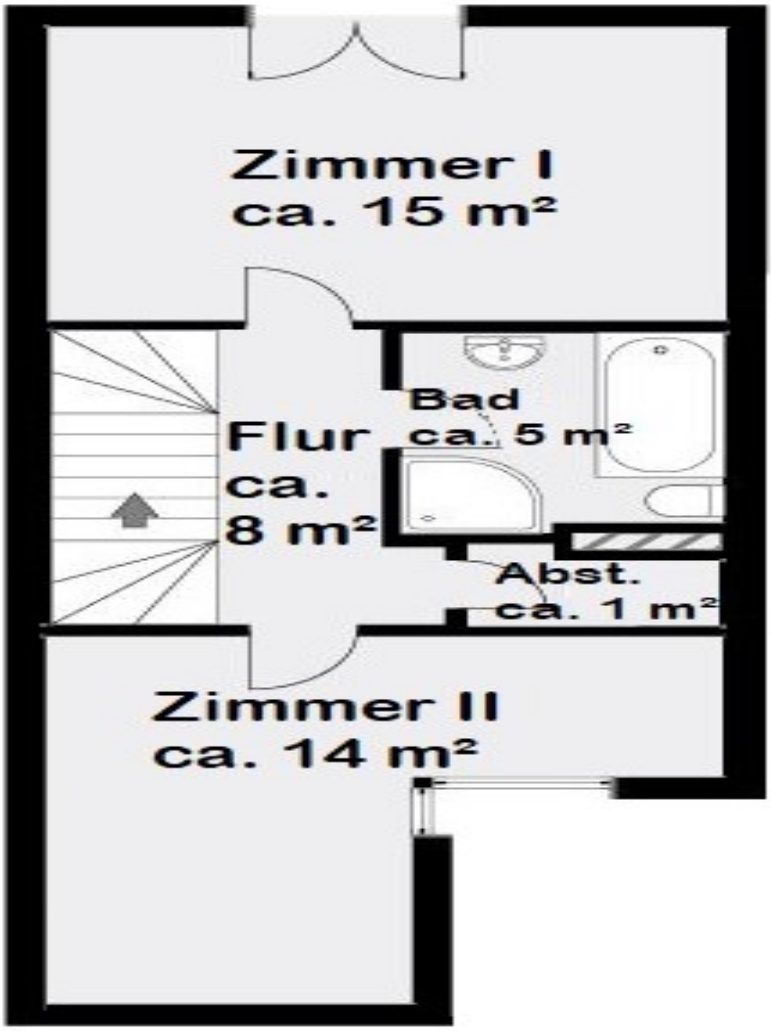
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

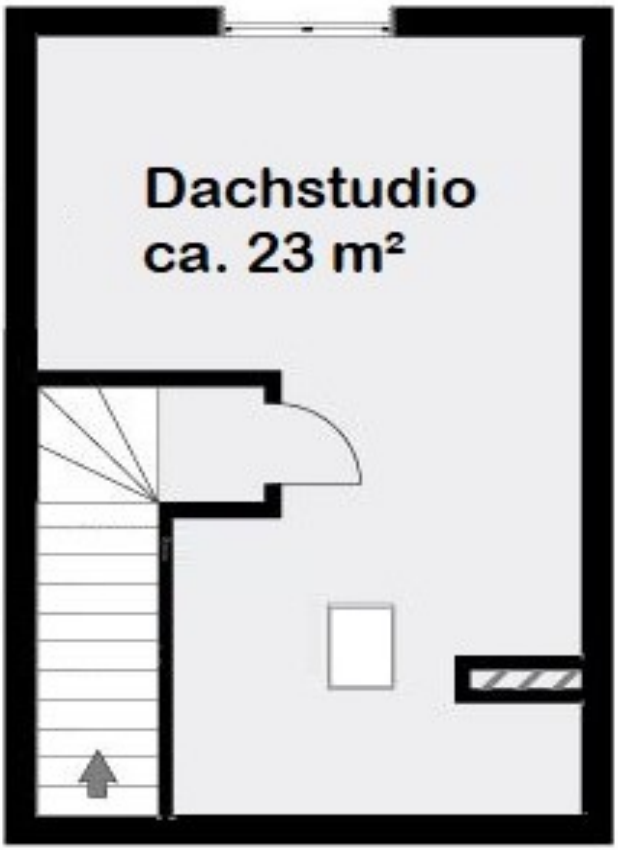
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

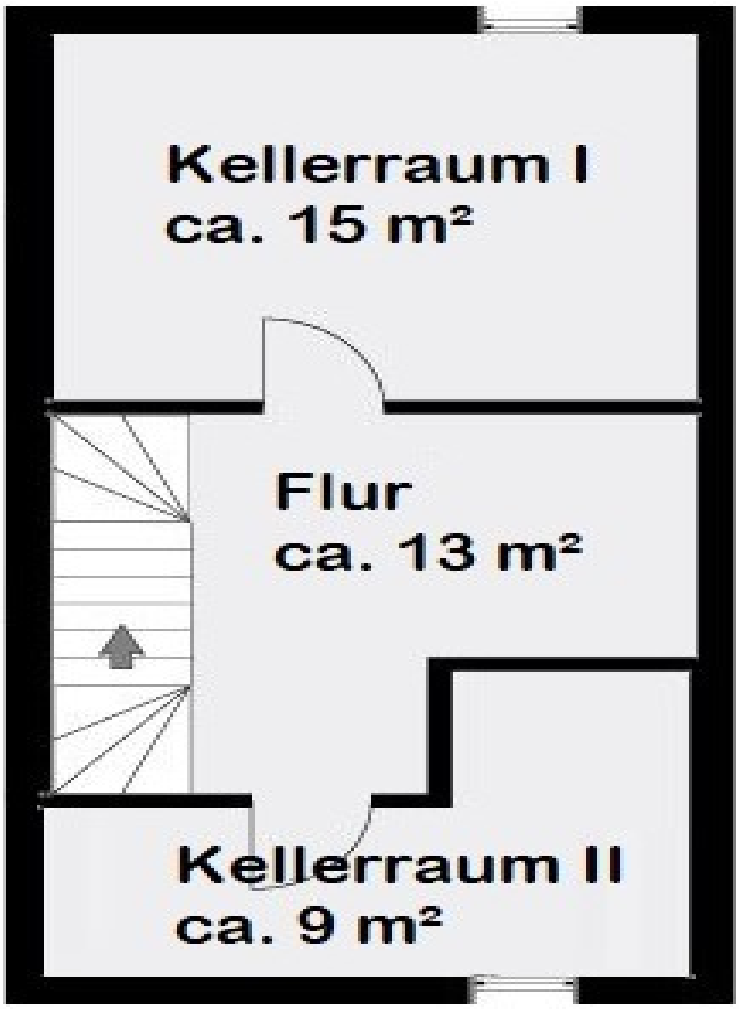
Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Grundrisse




Zimmer I
ca. 15 m²
Bad
ca. 5 m²
Flur
ca.
8 m²
Abst.
ca. 1 m²
Zimmer II
ca. 14 m²


Dachstudio
ca. 23 m²



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: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Ein erster Eindruck

Dieses sanierungsbedürftige Reihenmittelhaus bietet mit einer Wohnfläche von circa 105 m² und einer Grundstücksfläche von circa 122 m² eine ideale Gelegenheit für Familien oder Paare, die sich ein gemütliches Zuhause schaffen möchten.
Das 1988 erbaute Haus bietet eine gute Lage in Frankfurt-Fechenheim in einer ruhigen Nachbarschaft.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Ein Badezimmer mit Badewanne und ein Gäste-WC sind vorhanden und ermöglichen einen komfortablen Alltag.

Die Raumaufteilung dieser Immobilie ist praktisch gestaltet und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten. Eines der Schlafzimmer könnte auch nach Wunsch z.B. als Büro genutzt werden. Eine veraltete, aber gut funktionierende Einbauküche ist vorhanden. Einbauschränke im Wohn- und in den Schlafzimmern sorgen für zusätzliche Ordnung und Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

Die Ausstattung der Immobilie umfasst unter anderem Fliesen- und Teppichböden sowie eine sanierungsbedürftige Fußbodenheizung. Insgesamt ist das Haus zu sanieren, bietet damit jedoch ein umfangreiches Potenzial für die eigenen Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten. Ein neuer Eigentümer sollte sich ein neues Heizungskonzept überlegen. Das Dach ist noch mit stabilen Tonziegeln vom Baujahr ausgestattet. Eine Außendämmung der Fassade oder der obersten Dachdecke besteht nicht.

Die Fenster auf den unteren Etagen sind doppelt verglaste Holzrahmenfenster aus dem Jahr 2000, während im Dachgeschoss teilweise ein neues doppelverglastes Kunststofffenster eingebaut wurde. Handjalousien und Handrollläden bieten flexiblen Sonnenschutz und zusätzliche Privatsphäre.

Der Außenbereich bietet mit dem schönen und ideal ausgerichteten Südwestgarten eine das Highlight. Ein kleines Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Gartengeräte. Der zugehörige Außenstellplatz im Hof ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis für individuelles Wohnen mit Gestaltungsfreiheit und Potenzial zur Wertsteigerung. Mit unseren virtuellen 360° Rundgang können Sie sich vorab einen ersten umfangreichen Einblick verschaffen.

Nehmen Sie Kontakt auf und vereinbaren Sie mit uns einen Termin, um dieses Objekt persönlich kennenzulernen.

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Einbauschränke
- Fliesen / Teppichböden
- Fußbodenheizung
- Bad mit Badewanne
- Doppelverglaste Holzrahmenfenster von 2000 / Neue Doppelverglaste Kunststofffenster im DG (teilweise elektrisch)
- Handjalousien / Handrollläden
- Großer Waschkeller / Abstellmöglichkeiten
- Schöner Südwestgarten mit kleinem Gartenhäuschen
- Zugehöriger Außenstellplatz im Hof

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Alles zum Standort

Der Ortsteil Fechenheim, das ehemalige Fischerdorf im Mainbogen, befindet sich östlich der Frankfurter Innenstadt. Die Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bäcker und Apotheke sind sehr bequem zu Fuß zu erreichen. Architektonisch bietet der Stadtteil ein typisch frankfurterisches Bild. Der nahe gelegene Main ist als Naherholung wunderbar zu erreichen. Fechenheim bietet sämtliche Vorteile eines Frankfurter Stadtteils wie Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule, Förderstufe und ein privates Gymnasium.

Die Linien 11 und 12 der Frankfurter Straßenbahn bedienen den Stadtteil.
Zudem befinden sich diverse Buslinien in unmittelbarer Umgebung. Über sie ist Fechenheim an die Bundesautobahn 66 (Richtung Hanau und Fulda) und an die Bundesautobahn 661 (Richtung Egelsbach–Oberursel (Taunus) angebunden.

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 24.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.
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.

Objektnummer: 25001160 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com