Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Saniertes Einfamilienhaus mit großem Garten

Property ID: 25001095

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 139,2 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 611 m^2

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

At a glance

Property ID	25001095
Living Space	ca. 139,2 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1938
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 69 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	05.04.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	71.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

The property

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

The property

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

The property

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

The property

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

The property

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

The property

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

The property

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

The property

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

The property

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

The property

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

The property

VON POLL IMMOBILIEN

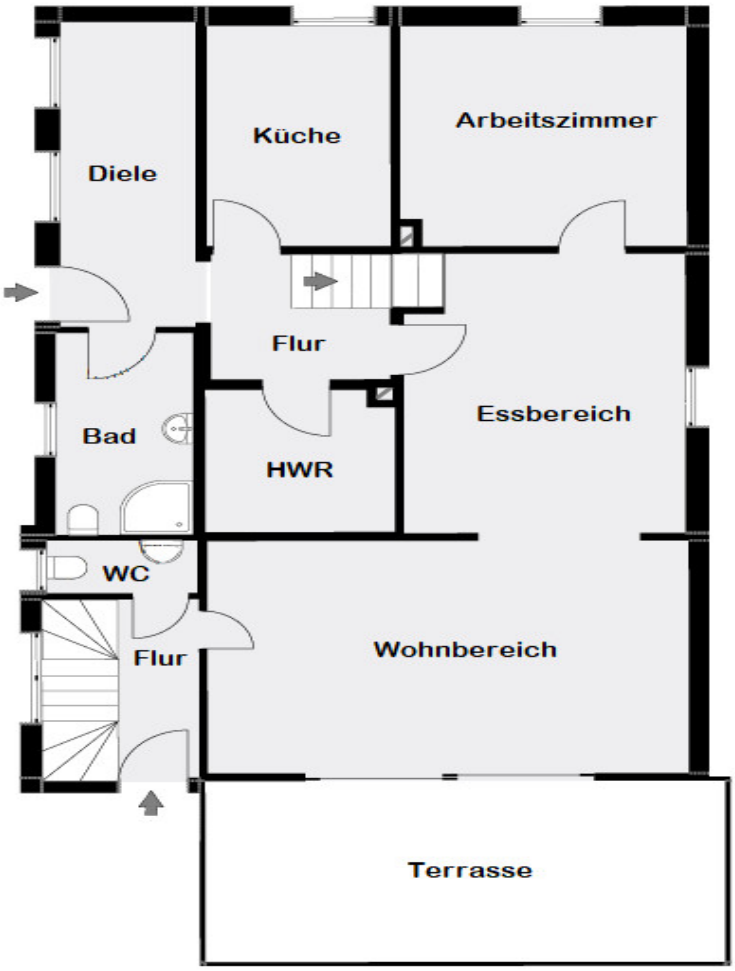
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

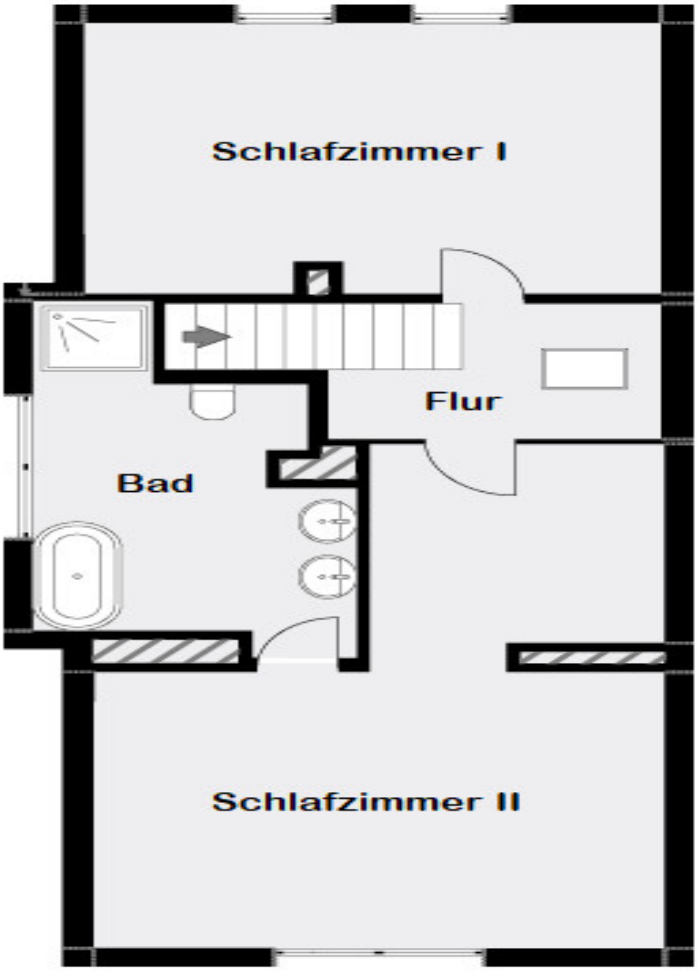
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

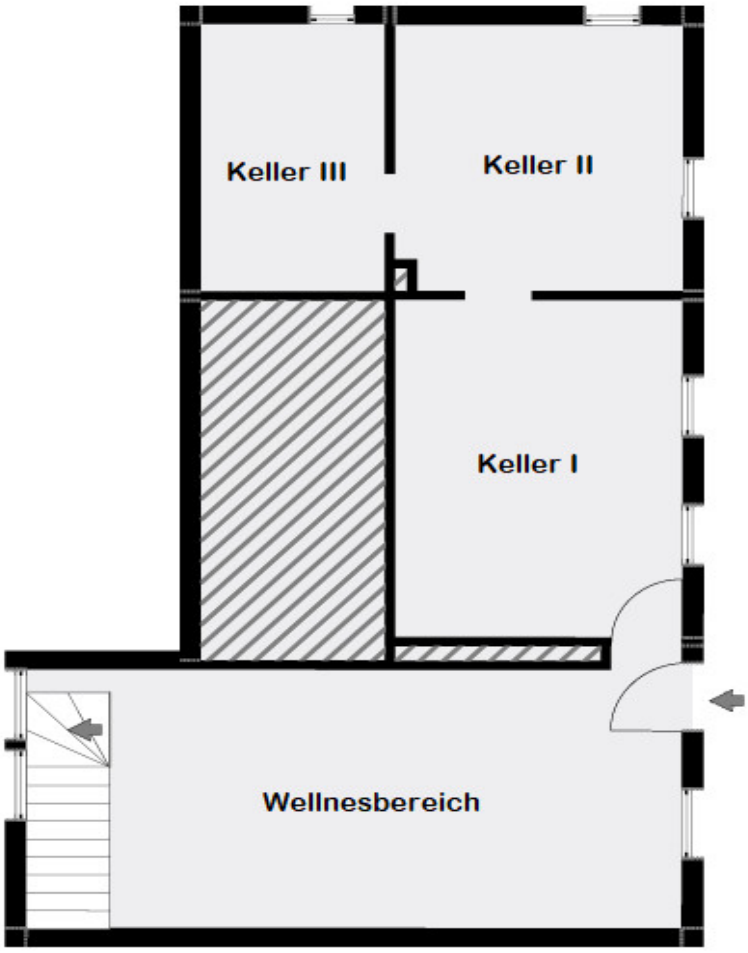
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Floor plans




Schlafzimmer I
Flur
Bad
Schlafzimmer II



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

A first impression

Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend mit weitläufigen alten Gärten. Das ursprünglich in den 30er Jahren erbaute Haus wurde in den 70er Jahren durch einen Anbau erweitert und in den Jahren 2003-2007 aufwendig saniert und modernisiert, inklusive neuem Dach, Erneuerung der Fassade und Dämmung.

2025 erfolgte die Installation einer modernen Heizungsanlage mit Wärmepumpe.
Das Haus weist eine sehr gute Energieeffizienz auf.

Die Aufteilung ist ideal für Paare und kleine Familien.

Im Eingangsbereich des Hauses befinden sich ein Tageslicht-Duschbad, ein großer Garderobenbereich und ein geräumiger Abstell- und Hauswirtschaftsraum.

Im Erdgeschoss präsentiert sich der großzügige, optisch geteilte Wohn-/Essbereich. Die komplette, bodentiefe Fensterfront des Wohnzimmers führt auf die Terrasse des großen, sehr schön angelegten Gartens. Neben dem Essbereich befindet sich ein helles Arbeits- oder Gästezimmer. Die geschlossene Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ebenfalls Platz für einen Essplatz.

Im Dachgeschoss liegt das Hauptschlafzimmer mit hochwertigen, maßgefertigten Einbauschränken über die gesamte Seite und einem beeindruckenden, sehr großen Tageslichtbad. Außerdem befindet sich auf dieser Etage ein weiteres Schlafzimmer.

Ideal für Feierlichkeiten im Garten ist der separate Eingang mit TGL-WC im Erdgeschoss. Über diesen Zugang erreicht man auch das Untergeschoss mit Sauna und Fitnessraum sowie diverse Kellerräume.

Umgeben von weiteren Gärten und rundum Blick ins Grüne, lässt es sich auf dem eigenen, sehr schön angelegten Grundstück wunderbar entspannen.
Das Gartenhaus aus Holz mit überdachter Veranda bietet neben Stauraum auch einen schönen Ess- und Barbereich im Freien.

Gleichzeitig mit der Sanierung des Hauses wurde eine geräumige Garage errichtet.

Das charmante Haus mit seinem eingewachsenen, idyllischen Garten bietet Wohlfühlatmosphäre und hohe Lebensqualität.

Die Lage ist ideal für Naturliebhaber, die auf eine gute Anbindung an das Stadtzentrum nicht verzichten möchten. Der in der Nähe gelegene Frankfurter Grüngürtel und die Nidda ermöglichen diverse Outdoor-Aktivitäten, die Innenstadt ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut und schnell erreichbar.

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Details of amenities

- Einbauküche
- Maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer
- Wärmepumpe aus diesem Jahr
- Fußbodenheizung
- Wandheizung Westseite Wohnbereich
- Fliesen in Holzoptik
- Großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschtischen, WC
- Tageslicht-Duschbad
- Tageslicht Gäste-WC
- Sauna
- Bodentiefe Fensterfronten
- "Klima-Plus"-Fenster im Dachgeschoss
- Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- Große Garage
- Elektrisches Einfahrtstor zur Garage
- Geräumiges Gartenhaus mit Veranda

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

All about the location

Der Stadtteil „Frankfurter Berg“ liegt im Norden der Stadt. Mit cirka 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.

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25001095 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com