Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

Lichtdurchflutetes Reiheneckhaus in ruhiger Lage

??????? ????????: 25001042

???? ??????: 830.000 EUR • ?????????: ca. 136 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 187 m^2

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

?? ??? ?????

??????? ????????	25001042
?????????	ca. 136 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2004
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	830.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 52 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	?????? ???
?????????? ????????????? ?????? ???	05.04.2032
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	60.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2004

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

?? ???????

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

?? ???????

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

?? ???????

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

?? ???????

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

?? ???????

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

?? ???????

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

?? ???????

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

?? ???????

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

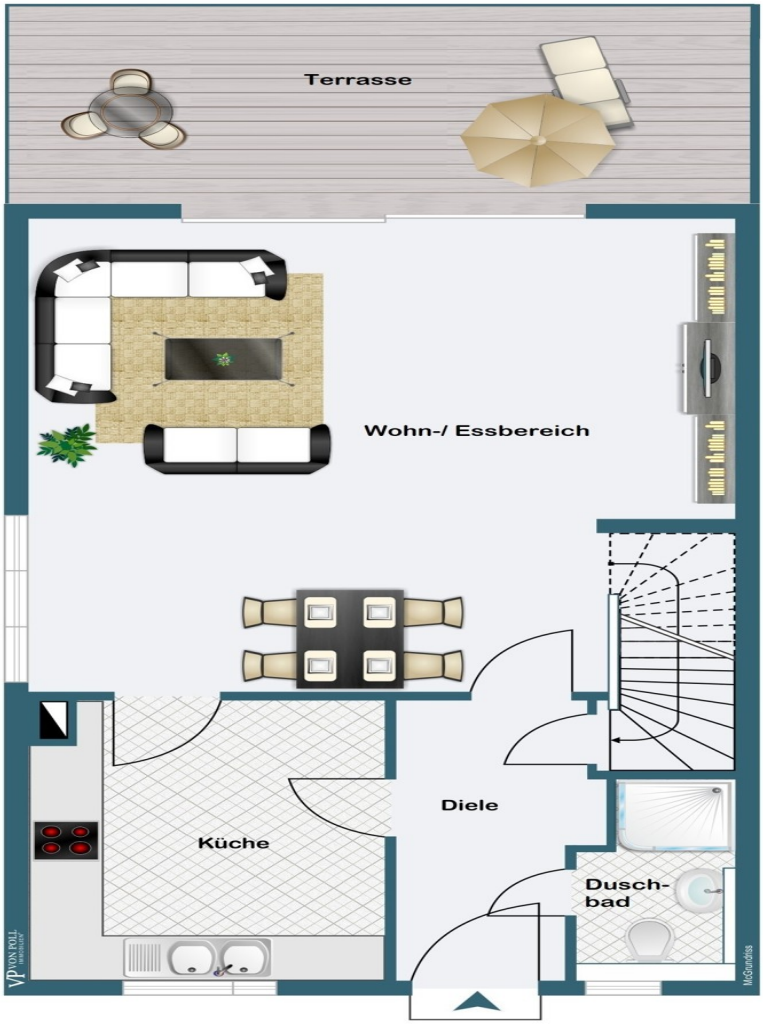
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

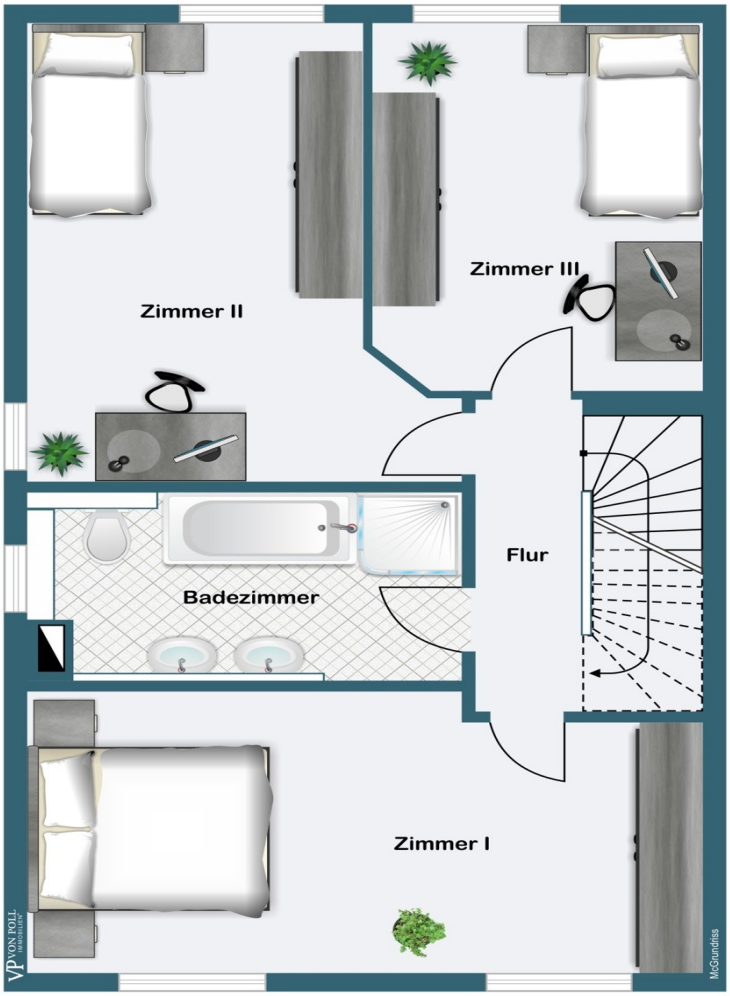
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

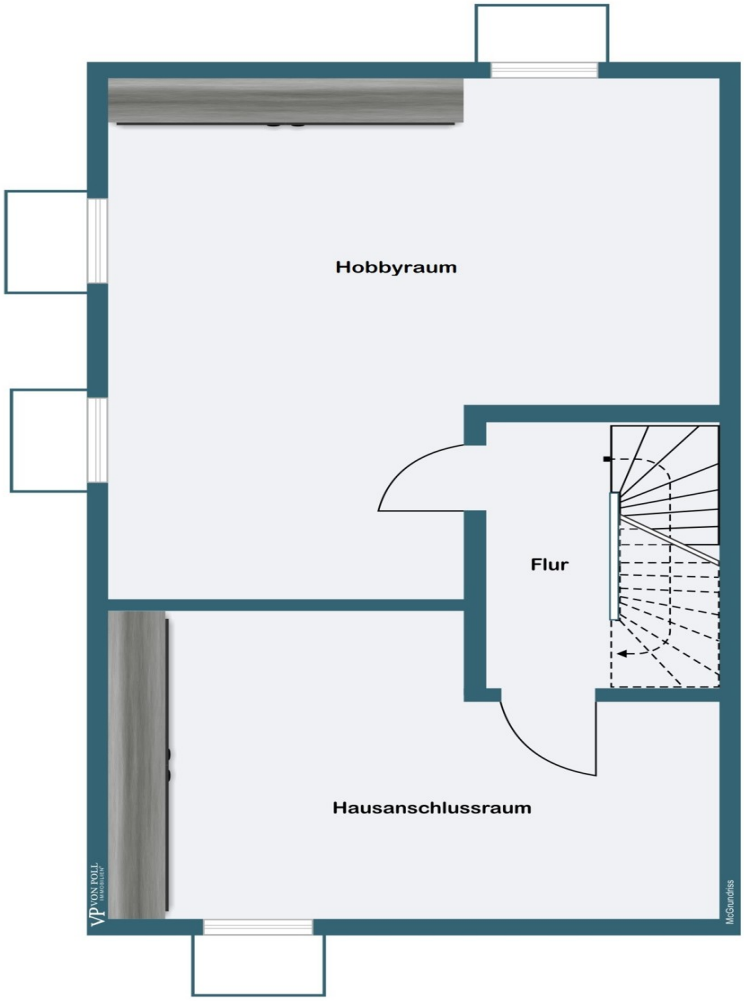
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

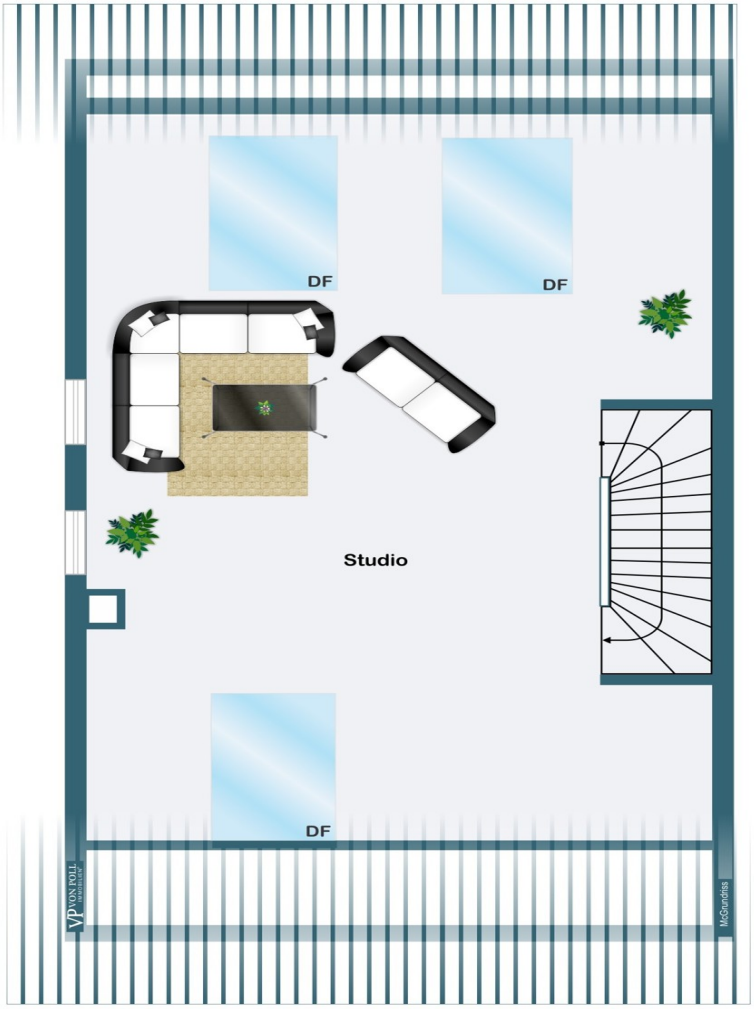
??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

??????




Zimmer II
Zimmer III
Badezimmer
Flur
Zimmer I
VON POLL
REAL ESTATE
McGrundriss


Hobbyraum
Flur
Hausanschlussraum
VON POLL
IMMOBILIEN
McGrundriss


DF
DF
Studio
DF
VP VON POLL
McGundriss

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

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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

Dieses attraktive Reiheneckhaus, Baujahr 2004, befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage und bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einem einladenden Garten. Ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Der sonnige, nach Südwesten ausgerichtete Garten ist mit Obstbäumen bepflanzt und bietet einen wunderbaren Rückzugsort im Freien. Die überdachte Terrasse ist ideal für gesellige Grillabende oder entspannte Stunden.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ein großer Studioraum, welcher bei Bedarf in mehrere Räume unterteilt werden könnte.
Hier sind bereits Anschlüsse für ein weiteres Bad vorhanden, sodass Sie den Wohnraum nach Ihren Wünschen erweitern können.
Im Untergeschoss befindet sich ein wohnlich eingerichteter Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann - sei es als Arbeitszimmer, Spielzimmer oder Fitnessbereich.

Neben einer großen Einbauküche verfügt das Haus über zwei Tageslichtbäder.
Der Außenstellplatz sorgt für bequemes Parken direkt vor der Tür.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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

- Einbauküche
- Elektrische-Rollläden im Erdgeschoss
- Laminatböden in den Zimmern
- Zwei Tageslicht-Badezimmer
- Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss bereits vorhanden
- CAT-6 Verkabelung
- Wohnlich ausgebauter Hobbyraum im Untergeschoss
- Keller in weißer Wanne gebaut
- Überdachte Terrasse
- Garten in südwestlicher Ausrichtung mit Obstbäumen
- Gartenhütte
- Zisterne
- Pkw-Außenstellplatz

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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

Der Stadtteil „Frankfurter Berg“ liegt im Norden der Stadt. Mit circa 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 Innenstadt und der Wetterau. Ebenfalls ist in Planung, die U5 von Preungesheim entlang der Bad Homburger Landstraße zum S-Bahnhof zu verlängern und somit den Stadtteil besser einzuschließen.

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.4.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 60.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
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.

??????? ????????: 25001042 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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

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

Detlef Krebs

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com