

Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

# Drei-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Bergen-Enkheim

Objektnummer: 24001136



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001136 - 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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001136 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001136
Wohnfläche	ca. 76,6 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001136 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	164.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.02.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24001136 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001136 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001136 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001136 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Die Immobilie



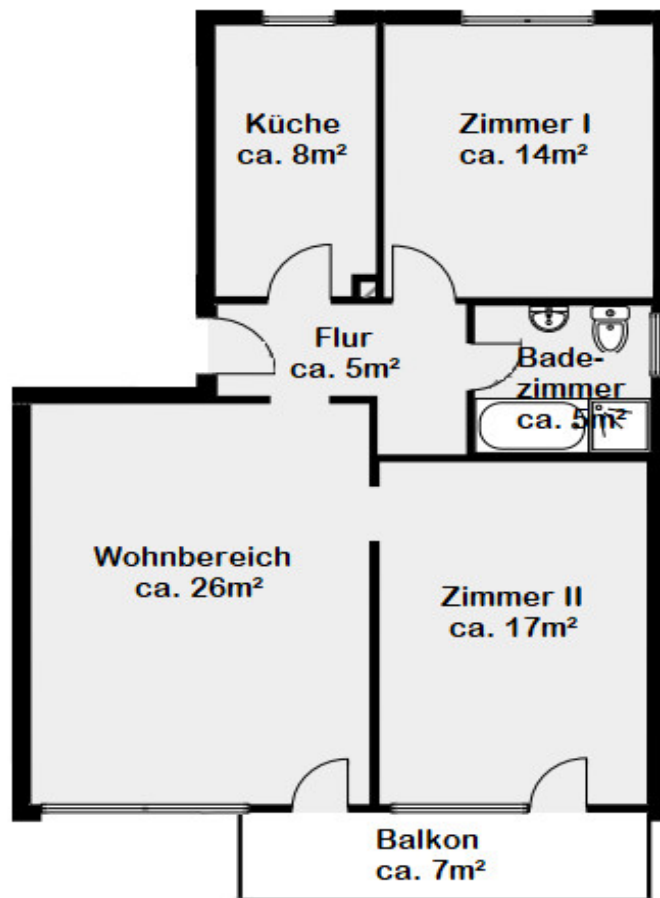
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Objektnummer: 24001136 - 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: 24001136 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Ein erster Eindruck

Die Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten aus dem Baujahr 1966. Die großzügige und helle Wohnung bietet auf circa 77 Quadratmetern eine komfortable Wohnfläche sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die Einbauküche befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hier befindet sich auch eine Waschmaschine. Das freundliche, hell geflieste Tageslichtbad wurde im Jahr 2000 saniert. Vom Arbeits- oder Gästezimmer gelangt man ebenfalls auf den Balkon. Das Elternschlafzimmer rundet das Angebot ab. Flur und Küche sind mit Fliesen ausgestattet, in den Wohnräumen ist Teppichboden verlegt. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Eine Einzelgarage gehört ebenfalls zur Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten. Für Gartenliebhaber gibt es noch einen Garten hinter dem Haus zur alleinigen Nutzung.

Objektnummer: 24001136 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Teppichboden und Steinfliesen
- Helles Tageslichtbad
- Doppelglas-Kunststofffenster
- Balkon
- Kellerraum
- Einzelgarage
- Gartennutzung

Objektnummer: 24001136 - 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. Enkheim, der flachere Teil, ist dichter besiedelt. Er grenzt an den Enkheimer Wald im Osten und den Fechenheimer Wald im Süden. 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 30 Minuten.

Objektnummer: 24001136 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 164.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24001136 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
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)