

Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

# Gemütliche Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 24001181



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

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

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

Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001181
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## 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: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige, im Jahr 2014 erbaute Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von circa 106 Quadratmetern genügend Platz für eine Familie oder Paare, welche ein komfortables Zuhause suchen. Die Immobilie erstreckt sich über eine Etage und umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Gäste-WC und ein Badezimmer. Ein großzügiger Wohnbereich mit Kamin bietet genügend Platz zum Entspannen und gemütlichen Beisammensein mit Freunden und Familie. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima. Ein gemütlicher Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Die Zimmer sind geräumig und bieten jedem Familienmitglied einen gemütlichen Rückzugsort. Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Ein eigener Garagenstellplatz ist für EUR 20.000,- mit zu erwerben. Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem bezahlbaren Zuhause mit genügend Platz und Komfort sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kamin
- Gäste-WC
- Balkon
- Aufzug
- Waschraum
- Kellerraum
- Fahrradkeller
- Garagenstellplatz zuzüglich EUR 20.000,-

Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Frankfurter Berg liegt im Norden der Stadt. Mit ca. 7.150 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. Dieser Stadtteil „Frankfurter Berg“ besitzt einen S-Bahnhof. Von hier aus fahren Sie mit der Linie S6 in die umliegenden Stadtteile Frankfurts sowie in die Wetterau. Ebenfalls erhalten Sie Anschluss an drei weitere Buslinien (63, 66, 27).

Objektnummer: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24001181 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## 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)