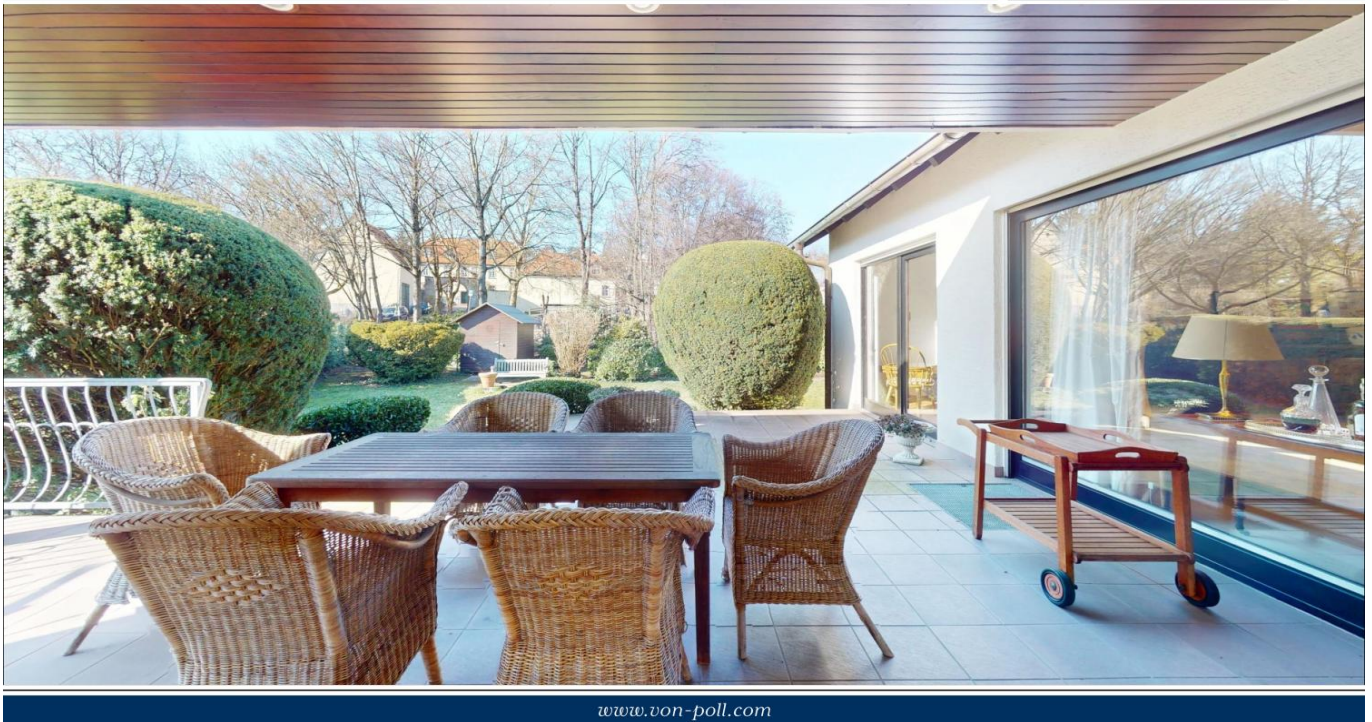


Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

# Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten für die große Familie

CODE DU BIEN: 25001060



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

PRIX D'ACHAT: 1.185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 276 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 834 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001060
Surface habitable	ca. 276 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1976
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.185.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 108 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	162.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.02.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## La propriété

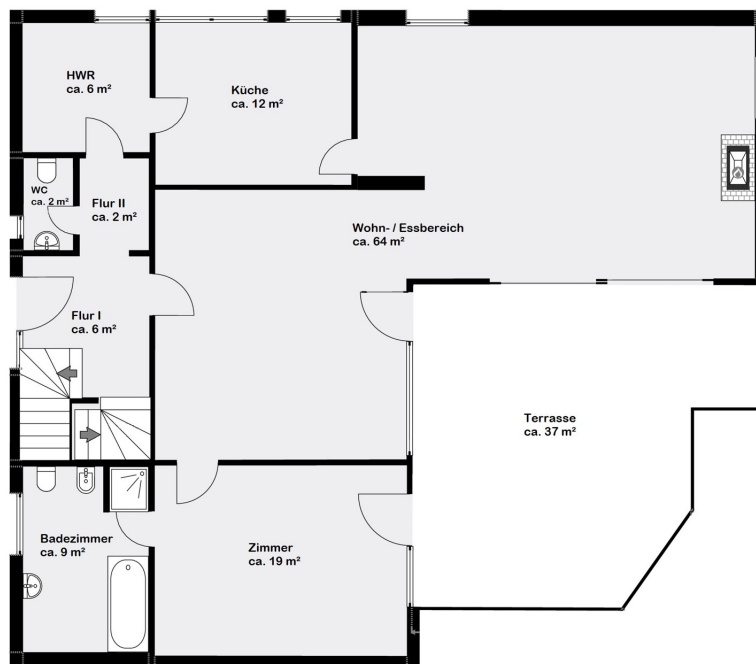


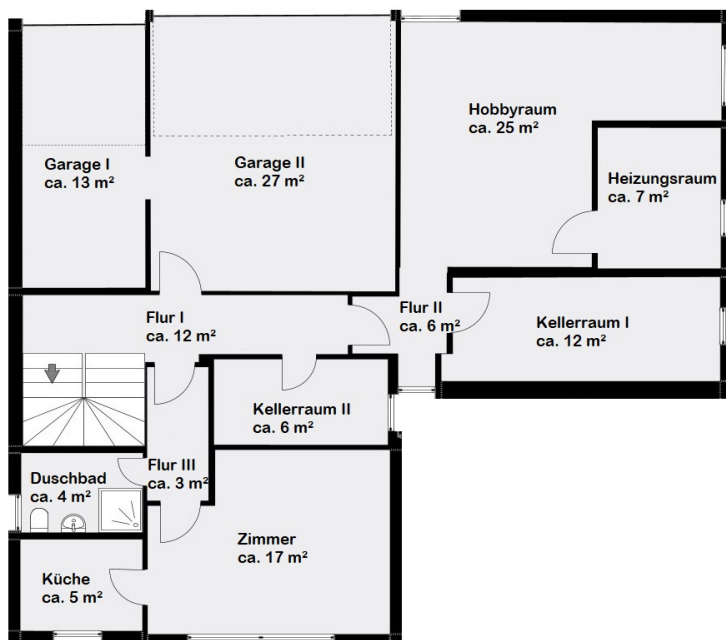
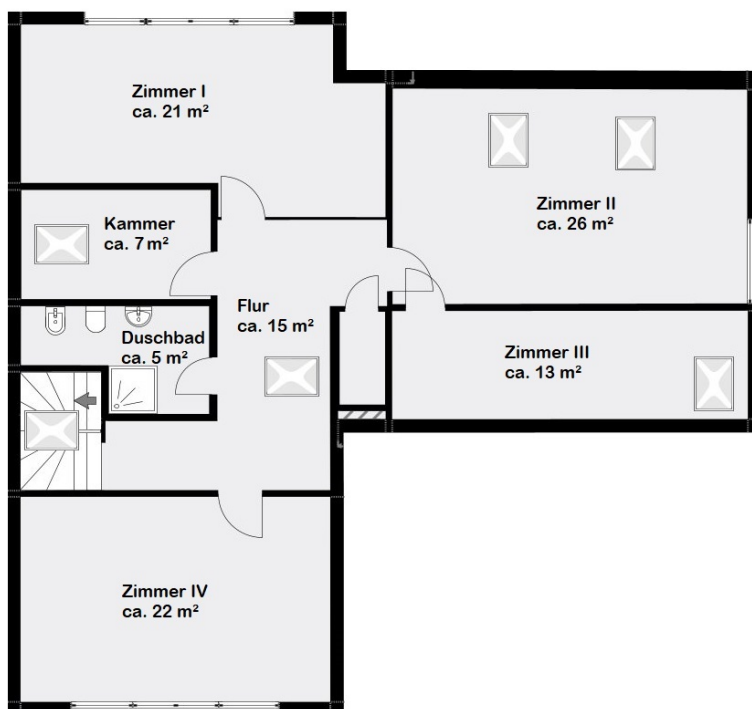
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

## Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus in bevorzugter, familienfreundlicher Lage von Frankfurt Bergen-Enkheim bietet mit insgesamt sieben Zimmern, davon bis zu fünf Schlafzimmer und drei Bäder, viel Platz für die Familie. Der großzügige, eingewachsene Garten sorgt für Ruhe und Privatsphäre und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit freitragender Treppe zu den weiteren Etagen mit praktischem Gäste-WC. Der offene Wohn-/ Essbereich mit Kamin schafft eine einladende Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Die angrenzende Einbauküche mit Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Komfort. Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Im Obergeschoss stehen drei großzügige Räume zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Homeoffice genutzt werden können. Ein kleineres Zimmer sowie zusätzliche Abstellflächen und ein weiteres Bad befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Ein besonderes Highlight sind die Zimmer im Souterrain, die sich ideal als Gästewohnung oder Arbeitsbereich eignen. Zur Immobilie gehört eine im Haus integrierte Großraumgarage mit direktem Zugang zur Immobilie und Platz für bis zu drei PKW-Stellplätze. Darüber hinaus gibt es hier weitere Abstellräume sowie einen großzügigen Hobbyraum. Diese Immobilie eignet sich besonders für Familien mit Kindern, die von der großzügigen Wohnfläche und der familienfreundlichen Lage profitieren. Mehrgenerationenhaushalte finden hier optimale Bedingungen vor, da der Gästebereich im Untergeschoss eine unabhängige Wohnmöglichkeit bietet.

CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Détails des commodités

- Hybrid-Heizsystem (Fußbodenheizung/Heizkörper)
- Gegensprechanlage
- Rollläden teilweise elektrisch
- Alarmanlage
- Decken Spots im Wohnbereich
- Kamin
- Drei Bäder mit Tageslicht
- Gäste-WC
- Gäste- Arbeitsbereich mit eigenem Bad im Untergeschoss
- Gartenhaus
- Großraumgarage mit Platz für bis zu drei PKW-Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim**

## Tout sur l'emplacement

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 15 Minuten.



CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 162.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

CODE DU BIEN: 25001060 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francfort-sur-le-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)