

Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

# Kompaktes Stadthaus mit Südwest-Dachterrasse

Objektnummer: 25001041



KI-basiertes Homestaging

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

KAUFPREIS: 527.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 100 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001041 - 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001041                  |
| Wohnfläche   | ca. 107 m²                |
| Dachform     | Pulldach                  |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2005                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Kaufpreis             | 527.000 EUR                     |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                        |
| Bauweise              | Massiv                          |
| Nutzfläche            | ca. 57 m²                       |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche |

Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Nahwärme   | Endenergieverbrauch         | 65.70 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 14.01.2035 | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2005              |

Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Die Immobilie



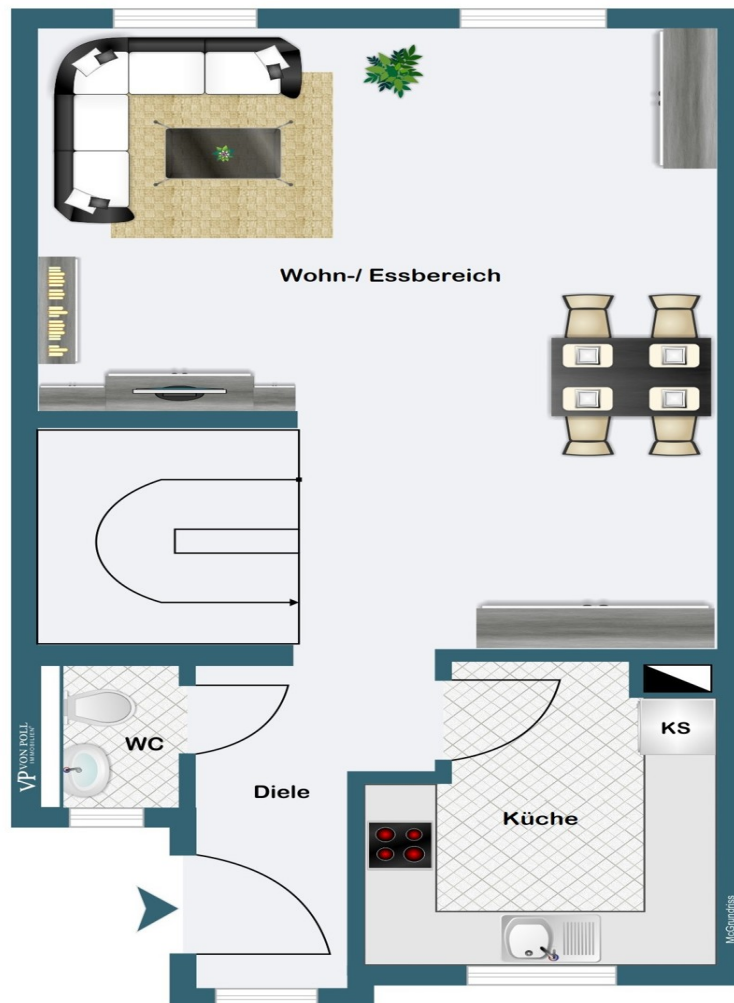
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

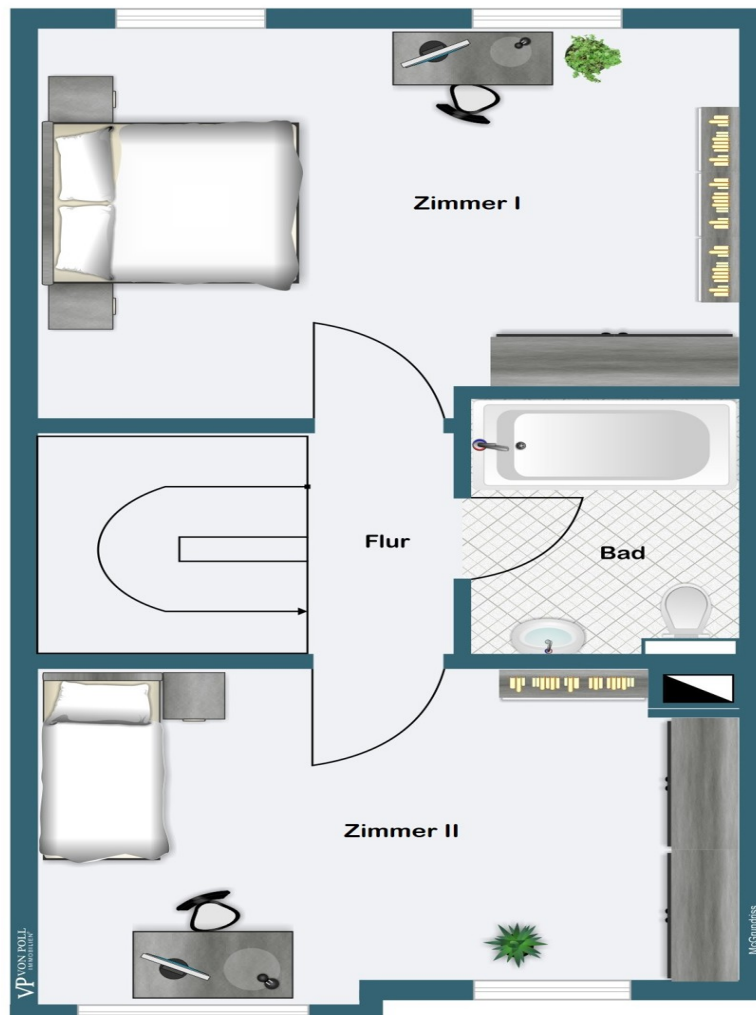


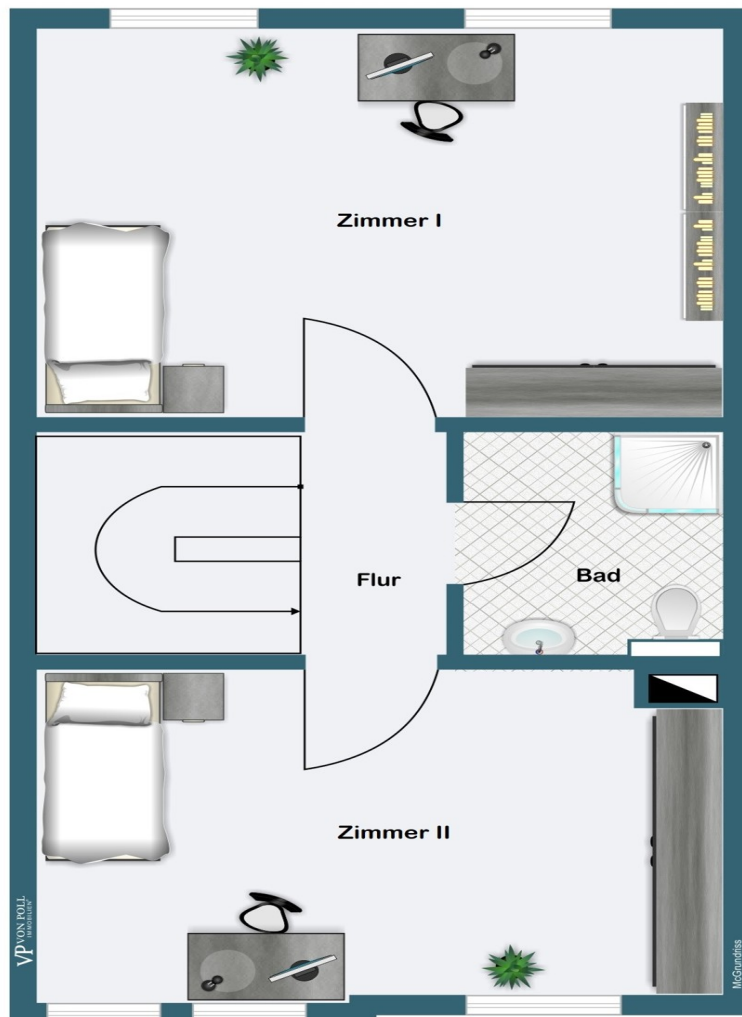
Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

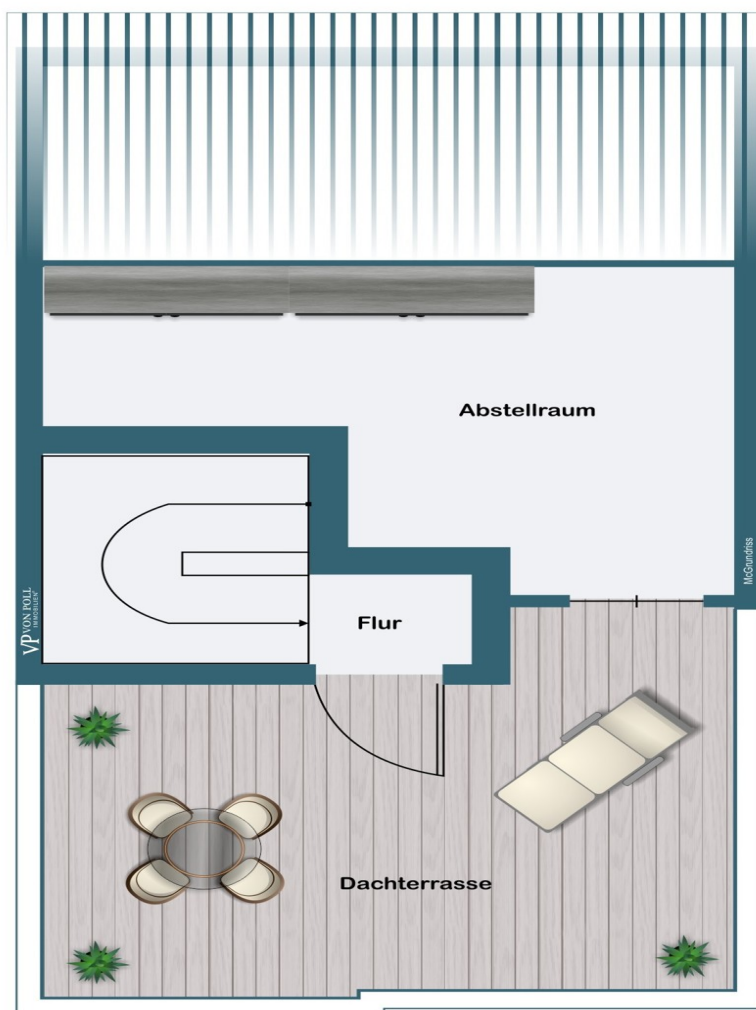
## Grundrisse

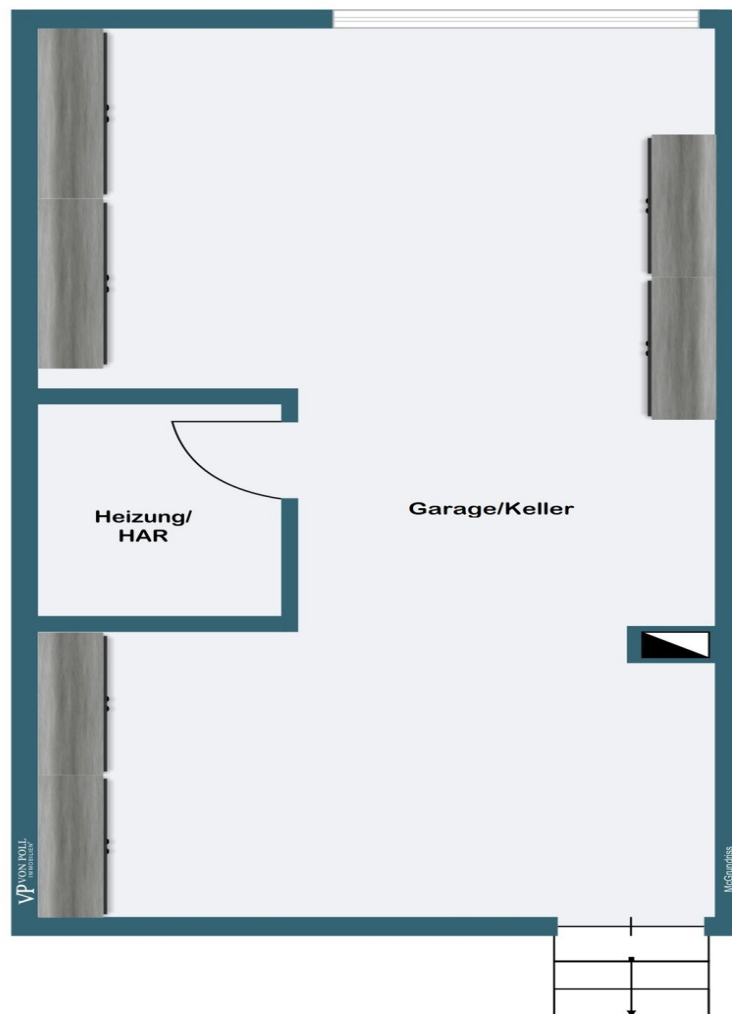












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage des Frankfurter Bergs befindet sich dieses schöne Reihenmittelhaus in einem modernen und familienfreundlichen Wohnensemble in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und dem öffentlichen Nahverkehr. Es bildet die perfekte und günstige Alternative zur Eigentumswohnung. Die hellen Zimmer verteilen sich auf vier Etagen. Im Erdgeschoss gelangt man durch die Diele ins Haus, von welchem aus der Wohn- und Essbereich, die Küche sowie das Gäste-WC erreichbar sind. Im ersten und zweiten Obergeschoss findet man jeweils zwei Zimmer und ein innenliegendes Badezimmer vor. Anstelle eines Gartens können Sie sich auf der großzügigen Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung Ihren individuellen Dachgarten kreieren. Dort befindet sich auch ein großer Abstellraum im Dachboden. Abgerundet wird diese attraktive Liegenschaft durch das von außen zugängliche Untergeschoss, in dem sich der Pkw-Stellplatz, Abstellfläche und der Hausanschlussraum befindet.

Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Ausstattung und Details

- neuwertige Einbauküche von Nolte
- Fenster doppelt verglast mit Kunststoffrahmen
- Manuell bedienbare Rollläden
- Laminat- und Fliesenböden
- Zwei Badezimmer
- Dachterrasse (circa 16 m²) nach Südwest
- Satelliten-Anlage
- Garagenstellplatz im Untergeschoss
- Zusätzlicher Stellplatz vor der Garageneinfahrt

Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 65.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001041 - 60433 Frankfurt am Main – Frankfurter Berg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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