

# Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit großem Grundstück in absoluter ruhiger Lage am Waldrand



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 198,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.100.000,00 EUR

Scout-ID: 156831676  
Objekt-Nr.: 60386



## Ihr Ansprechpartner:

Labella Immobilien UG

Herr Antonio Labella

E-Mail: [info@labella-immobilien.de](mailto:info@labella-immobilien.de)

Tel: +49 6187 9944510

Mobil: +49 170 8034015

Fax: +49 6187 991243

Web: <http://www.labella-immobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	1.061,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	81,36 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1928
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2000
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	1928
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 2,98

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Käuferprovision i.H.v. 2,98 % inkl. 19 % gesetzlichen Mehrwertsteuer aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig. Im Anwendungsbereich der §§ 656a ff. BGB ist die Höhe der Käuferprovision jedoch begrenzt durch die vom Verkäufer zu leistende Provision. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

# Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit großem Grundstück in absoluter ruhiger Lage am Waldrand



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 198,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.100.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige und stattliche Frankfurter Haus steht in bevorzugter Wohnlage am Stadtwald von Bergen-Enkheim. Es handelt sich hier um ein zweistöckiges, freistehendes Haus mit ausgebautem Dach. Erbaut wurde das Haus in den späten 20er Jahren auf einer großzügig geschnittenen Grundstücksfläche von 1061 m<sup>2</sup>. Hieron sind insgesamt 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über 800 m<sup>2</sup> aktuelle Grünfläche, welche auch als baureifes Land genutzt werden kann. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück neben zwei Außenstellplätzen eine Garage.

Insgesamt stehen Ihnen neun Zimmer zur Verfügung: Wohnzimmer, Esszimmer, mehrere Schlafzimmer, zwei Bäder, Gäste-WC und eine großzügige Küche.

Der seitliche Zugang führt Sie zu der großen Eingangstür. Sobald Sie das Haus betreten haben, wird Ihr Blick sofort auf eine offene Treppe und eine lichtdurchflutete Galerie gelenkt. Von hier aus gelangen Sie ins Wohnzimmer und dem anliegenden Esszimmer. Vom Flur aus haben Sie zudem einen direkten Zugang zur großen Küche. In der oberen zwei Etagen, dem privaten Bereich des Hauses, befinden sich geräumige und helle Schlaf- und Arbeitszimmer, die sie nach Belieben gestalten können.

Des weiteren bieten die ausgebauten Kellerräume von über 80 qm genügend Raum für Hobbyaktivitäten und für hauswirtschaftliche Arbeiten. Zudem bietet der Keller einen direkten Zugang zum großen Garten. Somit haben Sie mehr Freiheit, wenn Sie Gäste bewirten oder Arbeiten rund um das Haus erledigen möchten. Geheizt wird mit einer Buderus GAS-Zentralheizung aus dem Jahre 2000.

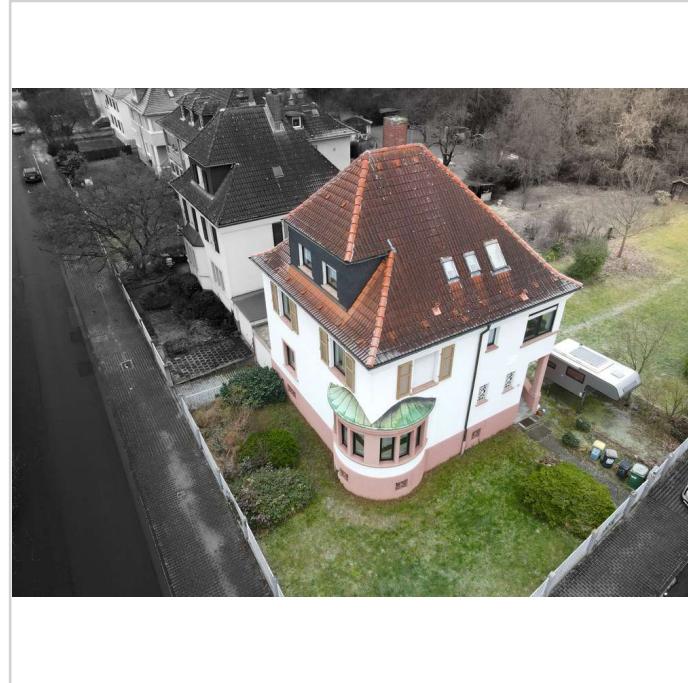
## Ausstattung:

- Grundstücksgröße 1061 qm
- Bebauungsfläche ca. 800 qm
- Garage und zwei weitere Stellplätze
- Wohnfläche über 3 Stockwerke 198,70 qm
- Ausbautes Dach mit Satteldachgauben
- Weitere Nutzflächen, Kellerräume im Untergeschoss, 81,36 qm
- GAS-Zentralheizung von Buderus
- Doppelverglaste Aluminiumfenster mit Rollladen
- Fußböden mit Parkett im EG, Fliesen und Teppich
- Wände und Decken, überwiegend Putz oder Tapete
- Sanitäre Bereiche gefliest
- Umfangreiche Sanierungen 1979-1980 und 2000
- u.v.m.

## Lage:

Fechenheim vereinigt das Beste von Frankfurt: direkte Nachbarschaft mit Großstadtfeeling und idyllische Lage im Mainbogen. Fußläufig entfernt befinden sich Bus- und U-Bahnlinien, Straßenbahn und die Regionalbahn. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich direkt im Wohnumfeld einkaufen. Cafés, Restaurants, Supermärkte, Bäckereien und das große Einkaufszentrum Hessen-Center mit verschiedenen Modegeschäften und Einkaufsmöglichkeiten. Es ist eine ausgezeichnete Gegend für eine aktive Freizeitgestaltung.

Zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist man schnell im Heinrich-Kraft-Park und im Stadtwald von Bergen-Enkheim. Den Main mit seinen Grün- und Parkanlagen erreichen Sie gemütlich mit dem Fahrrad. Fitnessstudio und Klassikstadt stehen Ihnen Zur Verfügung. Die Frankfurter Innenstadt ist mit der Straßenbahn von der Mainkur oder mit der U-Bahn vom Hessen-Center in kürzester Zeit zu erreichen. Die Regionalbahn von der Mainkur bringt sie zum Frankfurter Hauptbahnhof und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Alternativ ist die Innenstadt von Frankfurt innerhalb von ca. 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Und zum Flughafen sind es ebenfalls nur 20 Autominuten.



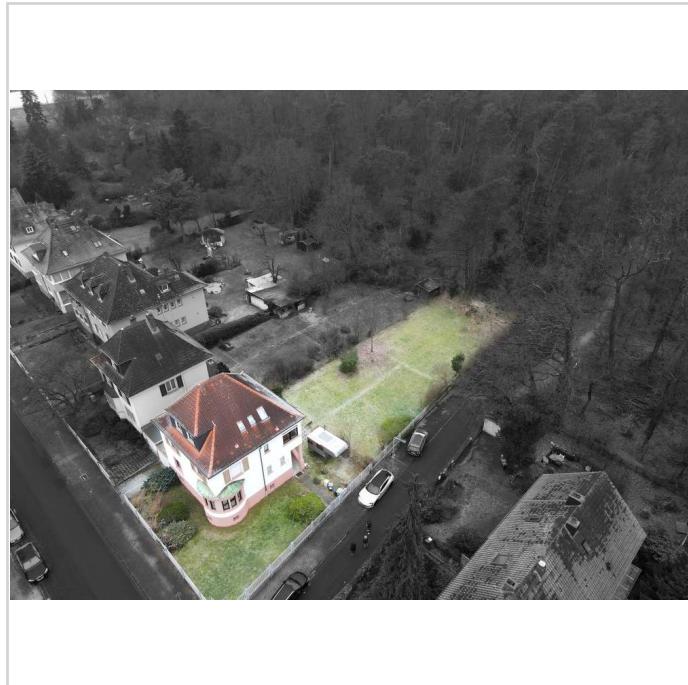
Hausansicht

# Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit großem Grundstück in absoluter ruhiger Lage am Waldrand

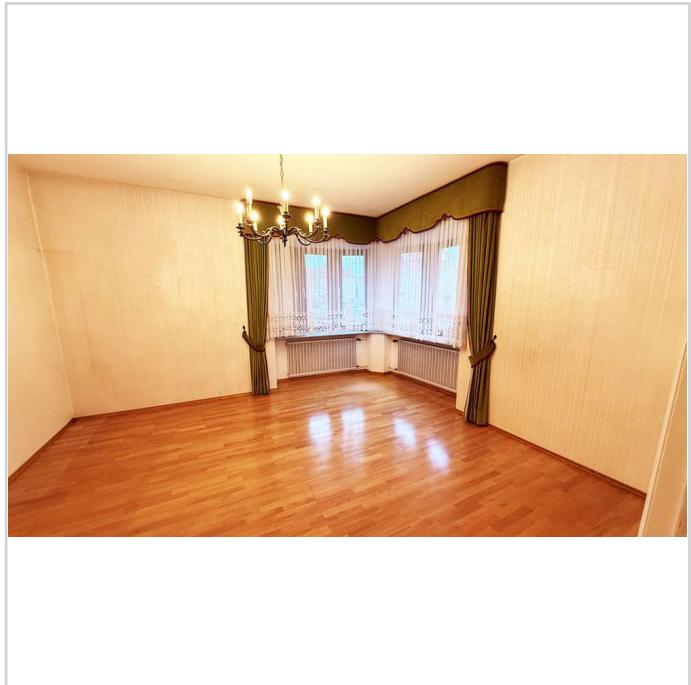


60386 Frankfurt am Main

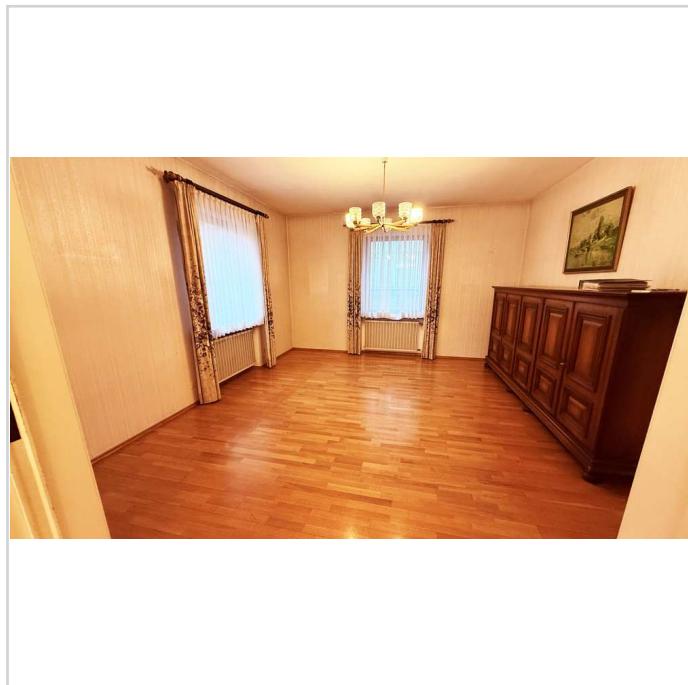
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 198,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.100.000,00 EUR



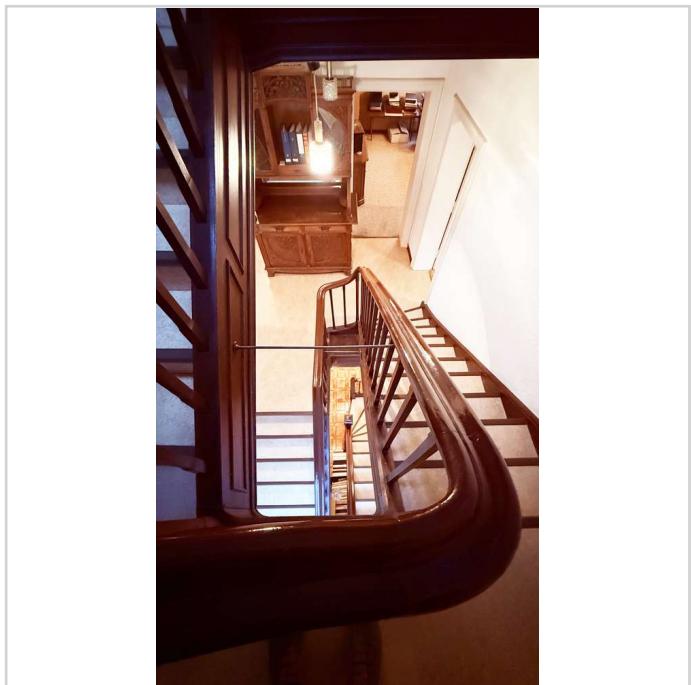
Luftansicht



Wohnzimmer



Esszimmer



Treppenhaus

# Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit großem Grundstück in absoluter ruhiger Lage am Waldrand



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 198,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.100.000,00 EUR



Gartenansicht



Garten



Haustür



Flur

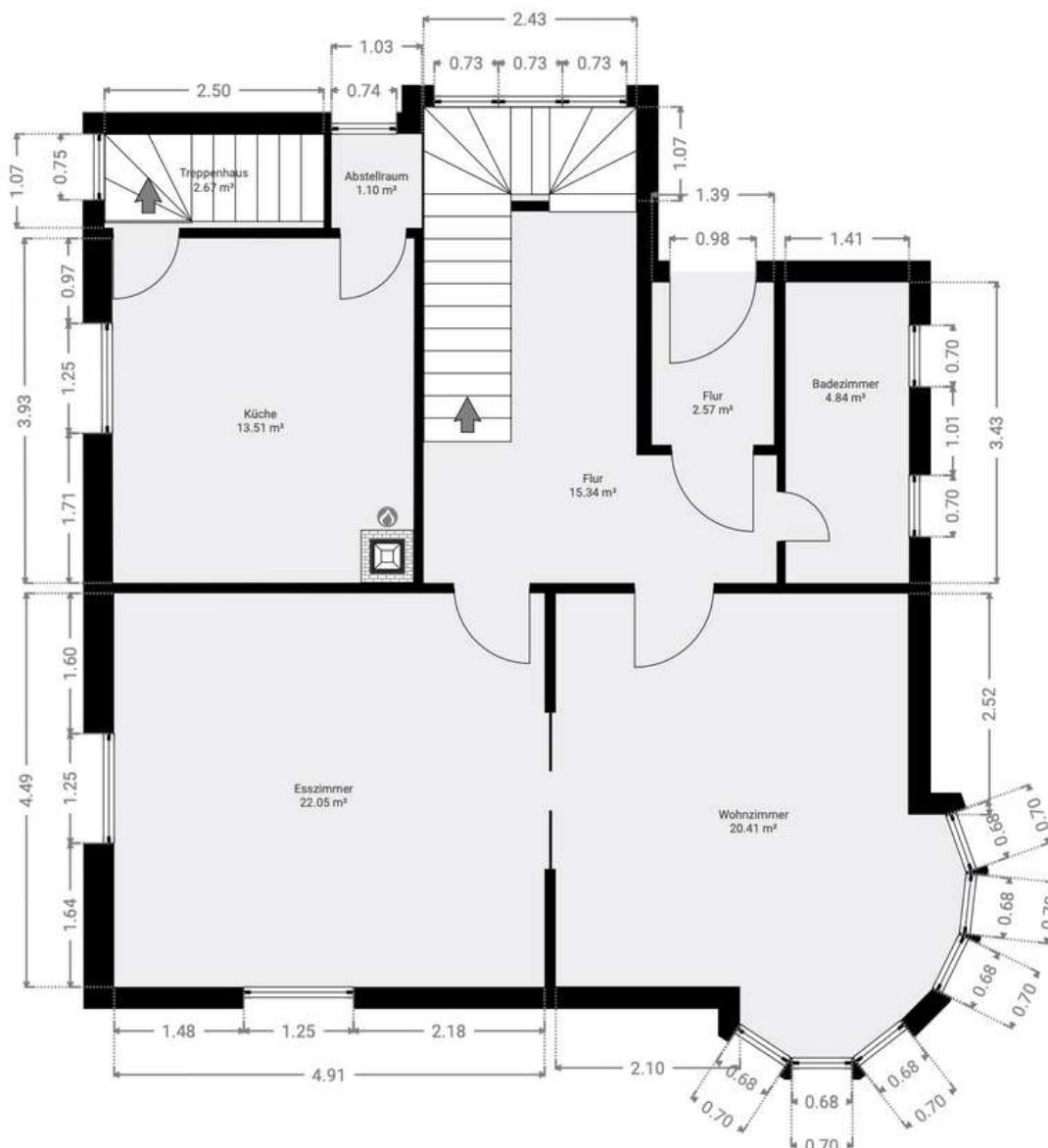
# Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit großem Grundstück in absoluter ruhiger Lage am Waldrand



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 198,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.100.000,00 EUR

## ▼ Erdgeschoss



Grundrisse Erdgeschoss

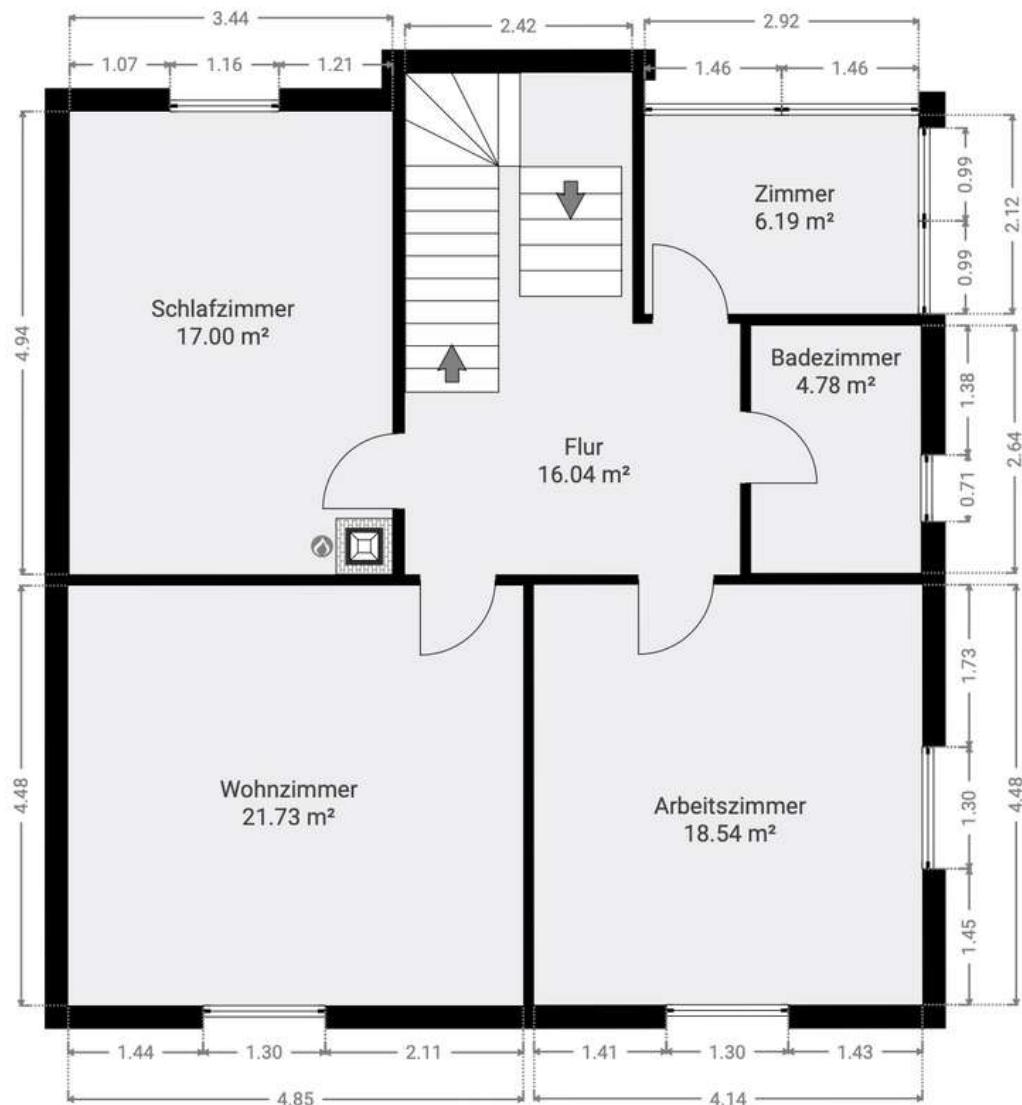
# Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit großem Grundstück in absoluter ruhiger Lage am Waldrand



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 198,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.100.000,00 EUR

## ▼ 1. Stock



Grundrisse 1 Obergeschoss

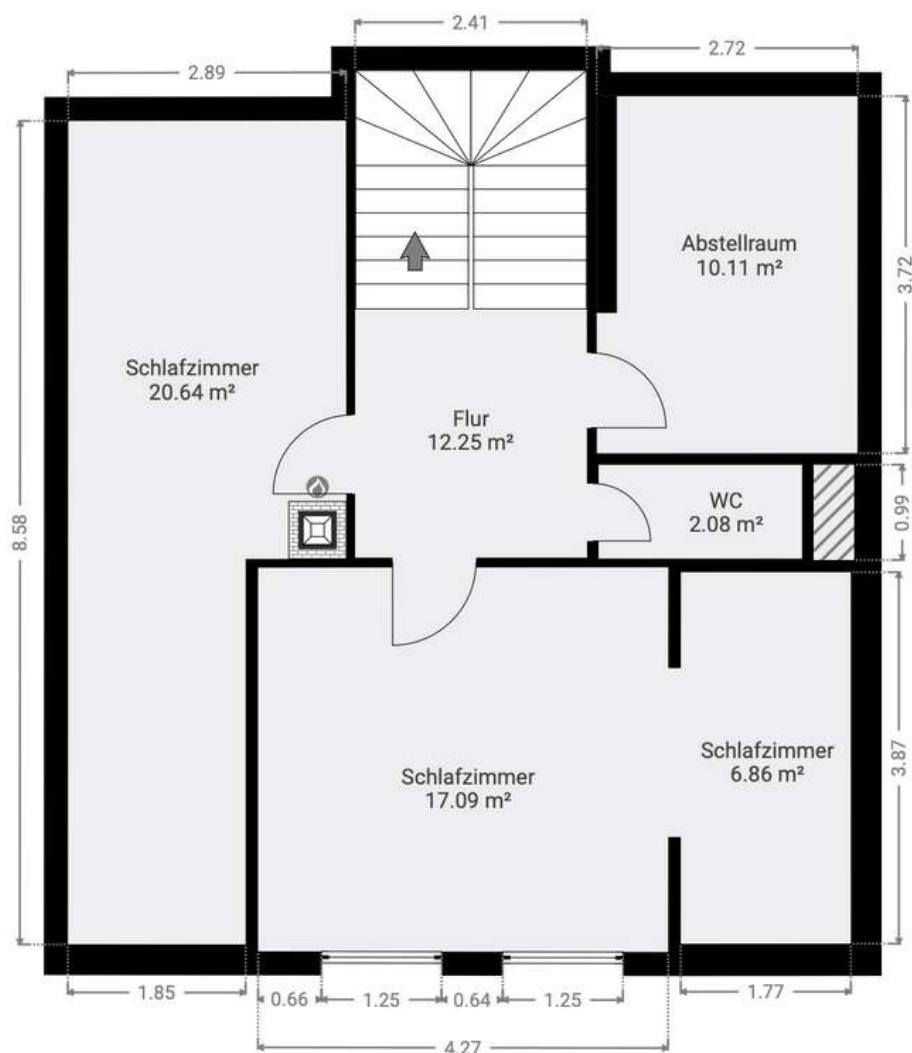
# Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit großem Grundstück in absoluter ruhiger Lage am Waldrand



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 198,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.100.000,00 EUR

## ▼ Dach



Grundrisse 1 Obergeschoß Dach

# Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit großem Grundstück in absoluter ruhiger Lage am Waldrand



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca: 198,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.100.000,00 EUR

## ▼ 1. Untergeschoss



Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit großem Grundstück in absoluter ruhiger Lage am Waldrand



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 198,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.100.000,00 EUR

