

Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit großem Grundstück

in absolut ruhiger Lage am Waldrand

60386 FRANKFURT AM MAIN - FECHENHEIM-NORD

WOHNFLÄCHE

198,70 m²

ZIMMER

9

GRUNDSTÜCK

1.061 m²

950.000 €

KAUFPREIS, STAND AUGUST 2026

EXPOSÉ

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER
950.000 €	198,70 m ²	1.061 m ²	9

OBJEKTDATEN

Objektart	Einfamilienhaus, freistehend	Etagen	2 zzgl. ausgebautem Dach
Wohnfläche ca.	198,70 m ²	Keller	voll unterkellert, ausgebaut
Nutzfläche ca.	81,36 m ²	Garage / Stellplatz	1 Garage, 2 Außenstellplätze
Grundstücksfläche ca.	1.061,00 m ²	Baujahr	1928
Zimmer	9	Letzte Modernisierung	2000 (zuvor 1979–1980)
Schlafzimmer	5	Objektzustand	renovierungsbedürftig
Badezimmer	2	Qualität der Ausstattung	normal
Gäste-WC	vorhanden	Bauphase	fertiggestellt

ENERGIE

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Heizungsart	Gas-Zentralheizung (Buderus, Bj. 2000)
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr laut Energieausweis	1928
Endenergiebedarf	—
Energieeffizienzklasse	—

PROVISION FÜR DEN KÄUFER

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

OBJEKTbeschreibung

Ein Frankfurter Haus von 1928 – mit Raum, der heute selten ist

Dieses großzügige und stattliche Frankfurter Haus steht in bevorzugter Wohnlage am Stadtwald von Bergen-Enkheim. Es handelt sich um ein zweistöckiges, freistehendes Haus mit ausgebautem Dach, erbaut in den späten 1920er Jahren auf einer großzügig geschnittenen Grundstücksfläche von 1.061 m². Davon entfallen rund 200 m² auf die Bebauung und über 800 m² auf Grünfläche, die auch als baureifes Land genutzt werden kann. Neben zwei Außenstellplätzen befindet sich eine Garage auf dem Grundstück.

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

Der seitliche Zugang führt zur großen Eingangstür. Beim Betreten fällt der Blick sofort auf die offene Treppe und eine lichtdurchflutete Galerie. Von hier gelangt man ins Wohnzimmer und das anliegende Esszimmer; vom Flur aus besteht direkter Zugang zur großen Küche. In den oberen beiden Etagen, dem privaten Bereich des Hauses, liegen geräumige und helle Schlaf- und Arbeitszimmer.

Die ausgebauten Kellerräume von über 80 m² bieten Raum für Hobby und Hauswirtschaft und haben einen direkten Zugang zum großen Garten. Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung von Buderus aus dem Jahr 2000.

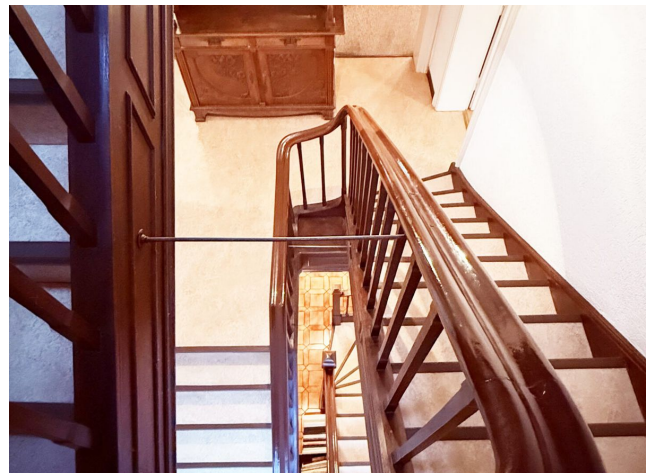


WAS DAS HAUS MITBRINGT

- Grundstück 1.061 m², davon über 800 m² Grünfläche
- Bebaubare Fläche ca. 800 m² – baureifes Land
- Garage und zwei weitere Stellplätze
- Wohnfläche 198,70 m² über drei Ebenen
- Ausgebautes Dach mit Satteldachgauben
- Kellerräume im Untergeschoss, 81,36 m² Nutzfläche
- Gas-Zentralheizung von Buderus
- Doppelverglaste Aluminiumfenster mit Rollläden
- Parkett im Erdgeschoss, Fliesen und Teppich in weiteren Räumen
- Wände und Decken überwiegend Putz oder Tapete
- Sanitärbereiche gefliest
- Umfangreiche Sanierungen 1979–1980 und 2000



ERKER IM ERDGESCHOSS



TREPPENHAUS

AUS DER GESCHICHTE DES HAUSES

Das Haus wurde in den späten 1920er Jahren erbaut. Die historische Aufnahme daneben zeigt die Straße kurz nach der Fertigstellung – der Baukörper ist bis heute unverändert.



DIE STRASSE KURZ NACH DER FERTIGSTELLUNG

FECHENHEIM-NORD

Großstadt vor der Tür, Wald hinter dem Garten

Fechenheim vereint das Beste von Frankfurt: direkte Nachbarschaft mit Großstadtgefühl und eine idyllische Lage im Mainbogen. Fußläufig erreichbar sind Bus- und U-Bahnlinien, Straßenbahn und Regionalbahn. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich direkt im Wohnumfeld einkaufen – Cafés, Restaurants, Supermärkte, Bäckereien und das Einkaufszentrum Hessen-Center.

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 erreicht man bequem mit dem Rad. Fitnessstudio und Klassikstadt liegen in der Nähe.

Frankfurter Innenstadt	ca. 25 Min. mit dem Auto	Flughafen Frankfurt	ca. 20 Min. mit dem Auto
Hauptbahnhof	Regionalbahn ab Mainkur	Stadtwald Bergen-Enkheim	fußläufig



LUFTAUFNAHME – HAUS UND GRUNDSTÜCK

AUSSENANSICHTEN



STRASSENANSICHT



BLICK VOM GRUNDSTÜCK



GRUNDSTÜCK VON OBEN

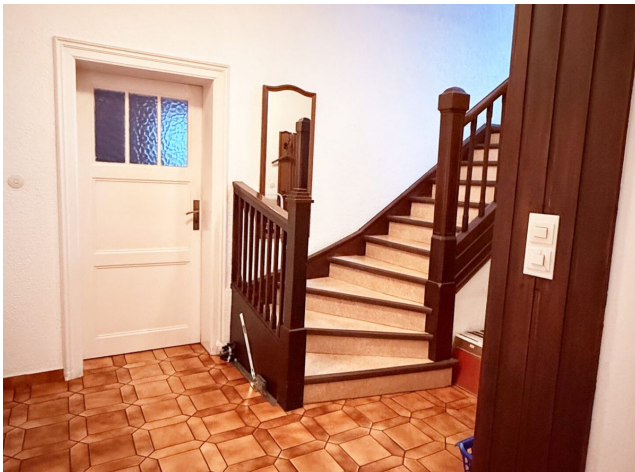


GARTENFLÄCHE, ÜBER 800 M²

BAUREIFES LAND

Über 800 m² der Grundstücksfläche sind heute Grünfläche und können als baureifes Land genutzt werden. Neben zwei Außenstellplätzen steht eine Garage zur Verfügung.

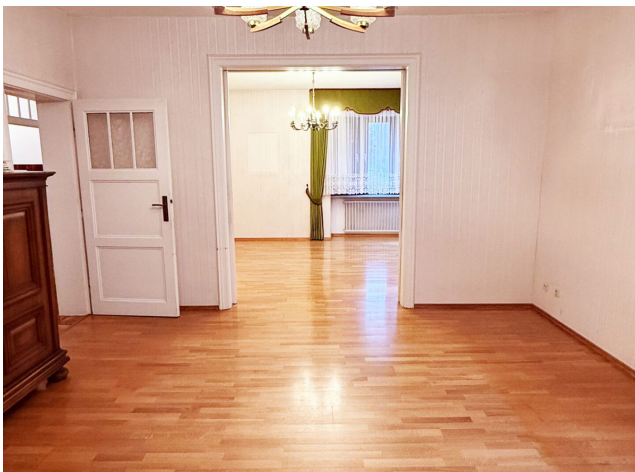
INNEN



DIELE MIT OFFENER TREPPE



ESSZIMMER



WOHNRAUM MIT PARKETT



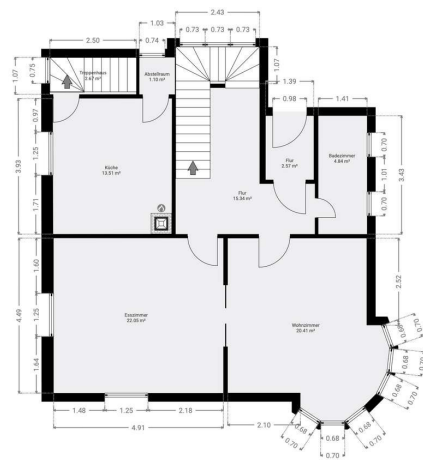
ZIMMER IM DACHGESCHOSS

ZUSTAND

Das Haus wird im renovierungsbedürftigen Zustand angeboten. Umfangreiche Sanierungen erfolgten 1979–1980 sowie im Jahr 2000, darunter die Gas-Zentralheizung.

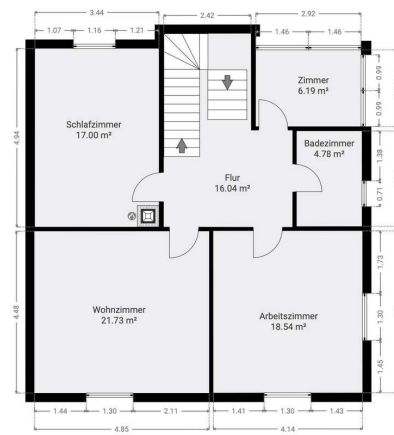
AUFTEILUNG

▼ Erdgeschoss



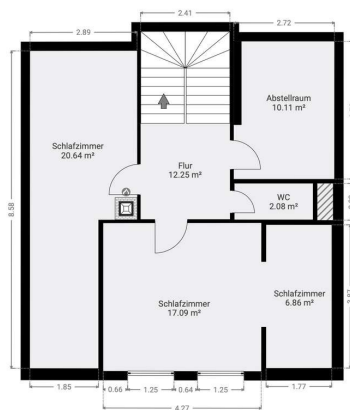
ERDGESCHOSS

▼ 1. Stock



1. OBERGESCHOSS

▼ Dach



DACHGESCHOSS

▼ 1. Untergeschoss



UNTERGESCHOSS

Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und dienen der Veranschaulichung. Maßgeblich sind die Angaben in den Bauunterlagen.

KONTAKT

Sie möchten das Haus sehen?

Wir vereinbaren gern einen Besichtigungstermin und beantworten Ihre Fragen –
telefonisch, per E-Mail oder über WhatsApp.

ANSPRECHPARTNER **Antonio Labella**

TELEFON **+49 6187 9944510**

MOBIL /
WHATSAPP **+49 170 8034015**

E-MAIL **info@labella-immobilien.de**

ANSCHRIFT **Dresdener Str. 52, 61137 Schöneck**

WEB **www.labella-immobilien.de**

Energieausweis. Für dieses Objekt liegt ein Bedarfsausweis vor. Wesentlicher Energieträger ist Gas, das Baujahr laut Energieausweis ist 1928.
Endenergiebedarf und Energieeffizienzklasse werden auf Anfrage mitgeteilt.

Provision. 2,98 % inkl. 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Entrichtung wird im Kaufvertrag geregelt.

Angaben. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.
Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist vertraulich zu behandeln und nur für den Empfänger bestimmt.

Labella Immobilien UG · Dresdener Str. 52 · 61137 Schöneck · Tel. +49 6187 9944510 · info@labella-immobilien.de | Objekt-Nr. 60386 · Scout-ID
156831676 · Stand August 2026