



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaS-63178

Schöne 4-Zimmerwohnung mit Blick über Frankfurt

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

666.666,00 €

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere In

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	131,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Duplex
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.04.2030
Energiekennwert	109,1 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	28.04.2020
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gut erschlossenen Stadtteil von Frankfurt am Main, ideal gelegen für diejenigen, die das Leben in einer Stadt mit einer dörflichen Atmosphäre kombinieren möchten. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen, was zu einem gemütlichen und familiären Ambiente beiträgt. Die Straße ist freundlich und einladend, mit einer beschaulichen Nachbarschaft mit großzügigen Grünflächen.

Der Frankfurter Lohrberg mit dem Weinberg der zum Weingut der Stadt Frankfurt gehört ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Genießen Sie hier die schöne Landschaft mit den verschiedenen Quellen, Streuobstwiesen und den Blick über Frankfurt.

Dank der Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten ist die Erreichbarkeit sowohl innerhalb als auch außerhalb der Stadt hervorragend. Der nächste internationale Flughafen ist etwa 22 km entfernt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung für Vielreisende, ohne Fluglärm in der Wohnung. Die Autobahnen A661 und A3 sind schnell erreichbar, was Pendlern eine effektive Verbindung in alle Richtungen ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit Bushaltestellen in weniger als 250 m Entfernung, die in das umfassende Frankfurter Netz eingebunden sind.

Für den täglichen Bedarf ist ein Supermarkt nur ca. 5 Gehminuten entfernt, was einen bequemen Einkauf ermöglicht. Familien mit Kindern profitieren von den nahegelegenen Bildungseinrichtungen, darunter eine Schule und zwei Kindergärten, die alle im Umkreis von 400 m zu finden sind. Im Freizeitbereich bietet sich ein nahegelegener Park, der in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist, für Spaziergänge an. Sportinteressierte können das etwa 450 m entfernte Sportcenter nutzen, während zahlreiche Restaurants für kulinarische Abwechslung sorgen.

Die Immobilienumgebung bietet eine attraktive Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Erholung. Mit einem breiten Spektrum an Dienstleistungen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe stellt diese Lage eine ideale Heimat für verschiedenste Lebensstile dar.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese Wohnung bietet mit insgesamt über 131 Quadratmetern Wohnfläche eine großzügige Umgebung für diverse Lebensstile.

Die Raumaufteilung umfasst 4 helle Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen, sei es als Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Der Balkon lädt dazu ein, den Tag bei einer Tasse Kaffee zu beginnen oder nach einem langen Tag zu entspannen. Er bietet einen schönen Blick über Frankfurt, das Maintal und ist ein echtes Highlight für Liebhaber von frischer Luft und gemütlichen Stunden im Freien.

Zur Wohnung gehört ein praktischer, trockener Keller, der zusätzlichen Stauraum oder Platz für Ihre Hobbys bietet.

Ein besonderes Plus ist das separate WC mit Dusche, das Komfort und Funktionalität für Besucher und Bewohner gleichermaßen sicherstellt. Dies ist ideal für Familien oder Haushalte, die regelmäßig Gäste empfangen.

Ihr Fahrzeug können Sie in der Tiefgarage auf den zur Wohnung gehörenden Doppelparker abstellen.

Dieses Objekt richtet sich vor allem an Interessenten, die Wert auf eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und privater Rückzugsfläche legen. Ob als Familie, Paar oder als Einzelperson, die sich Platz für Hobbys oder Arbeiten von zu Hause aus wünscht, dieses Haus bietet eine solide Basis für ein komfortables Leben.

Die Wohnung ist seit April 2011 an den jetzigen Mieter vermietet, der aber schon auf der Suche nach einer neuen Wohnung ist.

Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist schon beantragt. Im Zuge der Verteilung in die Wohnungen soll das Treppenhaus renoviert werden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- **Heizung:** Moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019 für eine effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus
- **Bodenbeläge:** Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen, pflegeleichte Fliesen im Eingangsbereich und in den Sanitärbereichen
- **Zimmeraufteilung:** Vier großzügig geschnittene Zimmer für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- **Balkon:** Großzügiger Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt
- **Keller:** Geräumiger Keller für zusätzlichen Stauraum
- **Praktisches Gäste-WC mit Dusche** für zusätzlichen Komfort
- **über 131 m² Wohnfläche**, bietet Freiraum für gestalterische Ideen
- **Die Raumaufteilung**, ist ideal für Familien oder Paare, die ausreichend Platz für ihre Wohnbedürfnisse suchen
- weiterhin befindet sich im Keller ein Fahrradraum und ein Waschmaschinen- und Trockenraum

Sonstiges

Die zum Verkauf stehende Wohnung in einer ruhigen Wohngegend von Frankfurt am Main, Bergen-Enkheim, bietet die ideale Balance zwischen städtischem Komfort und entspannter Nachbarschaftsatmosphäre. Mit ausreichend Wohnfläche von über 131 Quadratmetern und einem praktischen Grundriss mit vier Zimmern eignet sich die Wohnung hervorragend für Familien und Paare, die Wert auf eine harmonische Kombination von Funktionalität und Raumkomfort legen. Der großzügige Balkon lädt zu entspannten Abenden unter freiem Himmel ein, während der Keller zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, lediglich rund 250 Meter von der nächsten Bushaltestelle entfernt, was Pendeln und spontane Ausflüge unkompliziert macht. Auch die Nähe zur Autobahn ist ein Pluspunkt für Berufspendler, die schnell aus der Stadt hinaus- oder hineinkommen möchten. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist etwa 30 Straßen-Kilometer entfernt und ermöglicht Ihnen weltweite Reisen mit Leichtigkeit.

Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie bequem zu Fuß; der nächste Supermarkt ist nur rund 230 Meter entfernt. Diese Nachbarschaft erfüllt alltägliche Versorgungsbedürfnisse ohne großen Aufwand. Zudem bietet sich die Umgebung durch mehrere nahegelegene Kindergärten und Schulen ideal für Familien mit Kindern an.

In der Nähe finden sich vielfältige Freizeitangebote. Der nächste Park mit Kinderspielplatz ist nur rund 280 Meter entfernt, was zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien einlädt. Für eine kulinarische Vielfalt sorgen Restaurants in der unmittelbaren Umgebung, die für entspannte Abende oder gesellige Treffen mit Freunden oder Familie eine großartige Auswahl

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

bieten.

Letztlich zeichnet sich die Umgebung der Immobilie durch eine freundliche Nachbarschaft mit einem angenehmen Altersdurchschnitt und einem guten infrastrukturellen Angebot aus.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Wir behalten uns vor ein digitalen Kaufpreisfinder zu starten und die Interessenten hierzu gesondert einzuladen. Ein digitaler Kaufpreisfinder bietet jedem Interessenten die maximale Transparenz beim Erwerb einer Immobilie.

Bei dieser Wohnung ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen (maximal 50 %, vgl. § 656 d BGB). Dieser Anteil beträgt 3,57 % inkl. Umsatzsteuer bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis.

Wir können Ihnen gerne weitere Anlageimmobilien aus unserem Portfolio anbieten. Anfrage genügt und wir suchen für Sie die richtige Immobilie.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Matthias Städtler, matthias.staedtler@falcimmo.de

Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: 63110 Rodgau, Hauptstraße 66

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

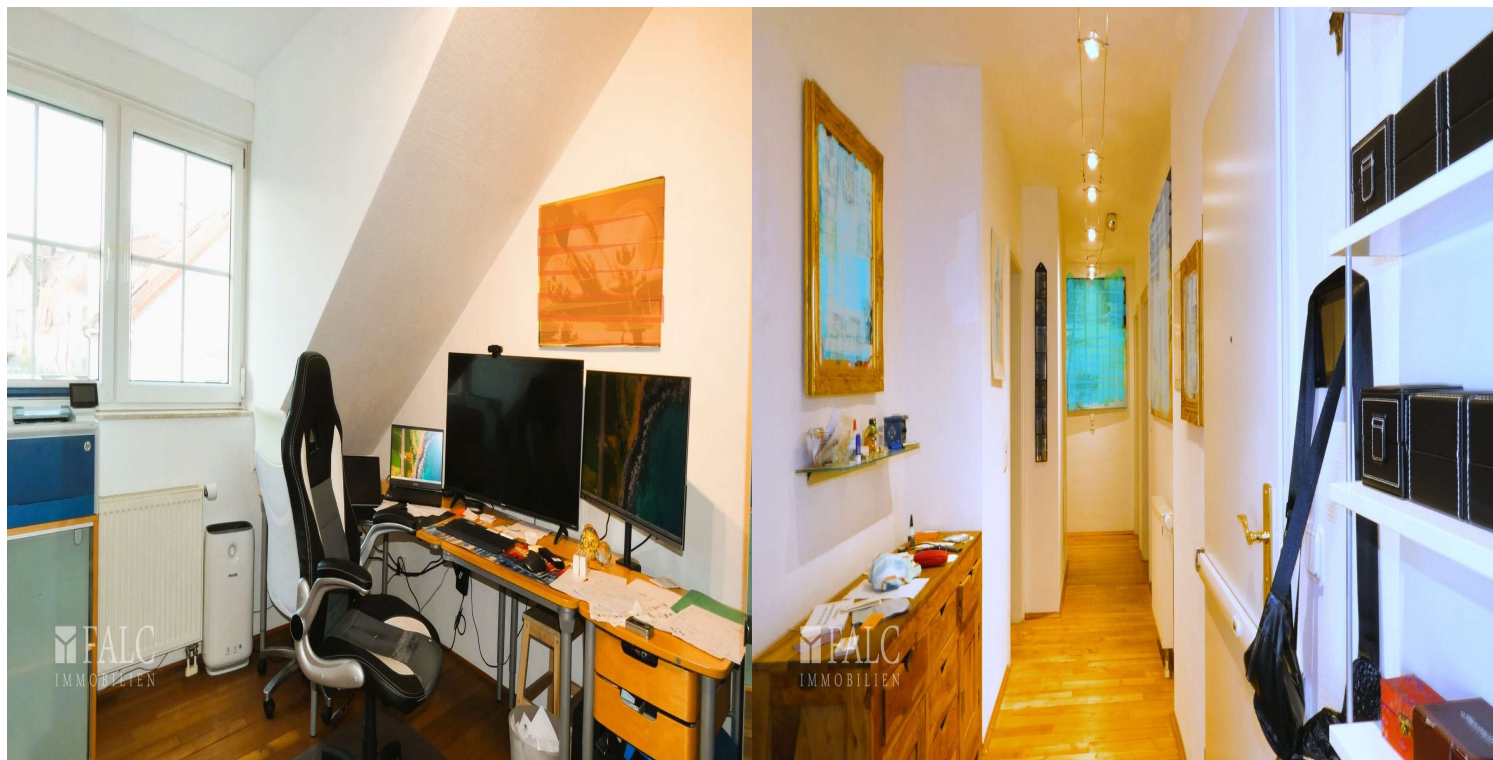
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)