

Frankfurt am Main – Berkersheim

# Design-Reihenmittelhaus am Feldrand mit Taunusblick

**CODICE OGGETTO: 22001244**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 989.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171,6 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 193 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22001244
Superficie netta	ca. 171,6 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	989.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ERDGAS_SCHWER	Consumo energetico	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.02.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

## La proprietà



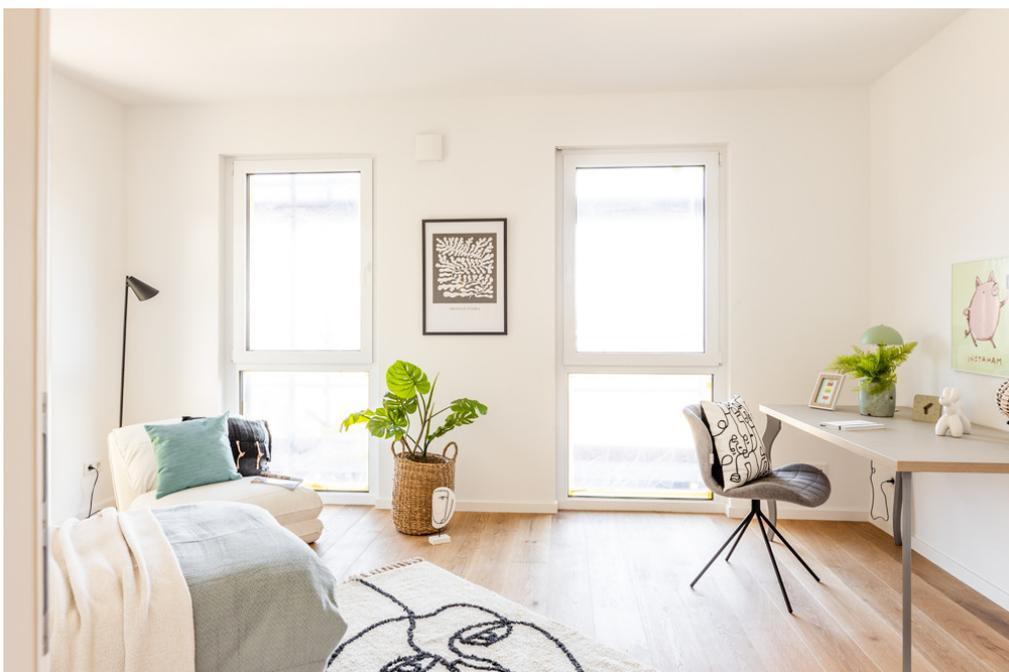
CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

## La proprietà



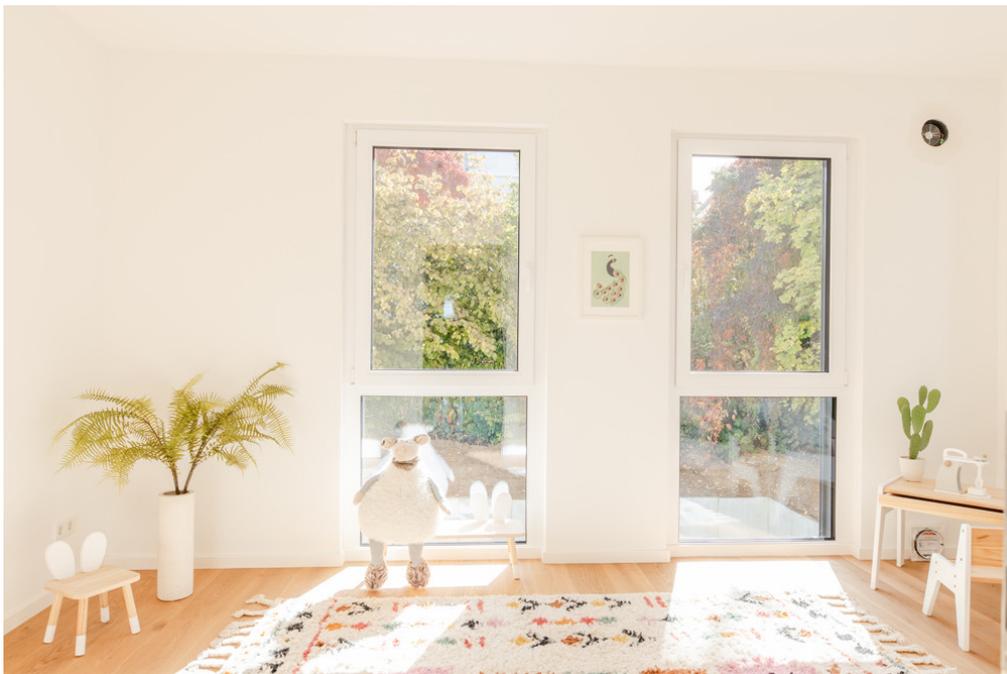
CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

## La proprietà



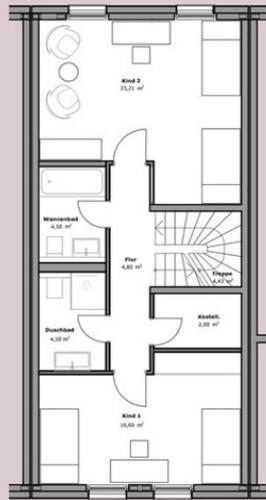
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

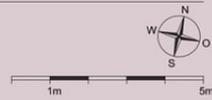
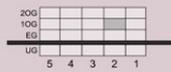
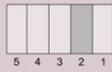
CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim

# Planimetrie





M 1:100







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim**

## Una prima impressione

Nachhaltiges Design trifft auf grüne Lage. Design-Reihenhaus am Feldrand gelegen mit wunderschönem Blick in den Taunus In bester Lage von Berkersheim, nahe Bad Vilbel, entstehen fünf Reihenhäuser in modernster Qualität. Mit einem unverbaubaren Blick in den Taunus und großen Apfelwiesen gegenüber, laden diese Häuser Familien und Ruhesuchende ein, die Freizeit zu Genießen. Man betritt die Häuser über eine große Freitreppe und gelangt in einen offenen Wohn-/ Essbereich, der in die Terrasse und den Garten übergeht. Auf dem Boden befindet sich in allen Wohnräumen ein Eichenlandhausdielen. Das Treppenhaus ist ebenfalls aus dem gleichen Holz. In der ersten Etage gibt es zwei Zimmer mit angrenzenden Bädern, die wahlweise als Arbeits-/ Kinder-/ oder Gästezimmer genutzt werden können. In der zweiten Etage befindet sich der Masterbedroombereich mit anschließendem Bad en Suite. Alle Bäder sind hochwertige mit Walk-In Duschen oder Badewannen, sowie zum Teil mit zwei Waschtischen und exklusiven Feinsteinfliesen, Design-Waschbecken und Markenarmaturen ausgestattet. Die Reihenendhäuser verfügen über große Terrassen im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss. Außerdem verfügen die Reihenendhäuser über Zisternen, deren Wasser zur Gartenbewässerung benutzt wird. Die Dächer sind umweltfreundlich begrünt. Die Häuser besitzen ein duales Heizungssystem mit Luftwärmepumpe und Gas, mit dem man auch im Sommer kühlen kann. Jedes Haus besitzt eine Garage im Haus sowie einen Stellplatz davor. Der Kauf dieses Hauses ist für den Kunden provisionsfrei!

**CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim**

## Dettagli dei servizi

- Unverbaubarer Blick in den Taunus
- Exklusive Feldrandlage
- Hochwertige Einbauküche mit Siemensgeräten
- Einbauschränke
- Landhausdielen
- Holztreppenhaus
- Raumhohe Glaswand zum Treppenhaus
- Masterbedroom mit Ankleide und Bad en Suite
- Elektrische Rollläden
- Zwei Terrassen
- Garten
- Garage
- Granitplatten auf der Außentreppe
- Edelstahlgeländer im Außenbereich
- Im Innenbereich Edelstahlhandläufe
- Duales Heizsystem: Luftwärmepumpe für die Fußbodenheizung
- Gas für Warmwasser
- Kühlung im Sommer durch die Luftwärmepumpe
- Zisternen zur Gartenbewässerung in den Eckhäusern
- Extensive Dachbegrünung
- Glasabtrennungen zum Holztreppenhaus

**CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim**

## Tutto sulla posizione

Dieser Stadtteil ist der kleinste Stadtteil Frankfurts und somit sympathischerweise ein Dorf geblieben. Ein Ort, der so gar nicht dem Großstadt-Klischee entspricht. Die Häuser Berkersheims drängen sich an den Prallhang der Nidda und um den markanten Kirchturm der Michaeliskirche. Dieses Bild ist im Frühling und Sommer besonders schön, wenn die Blumen und Bäume in den Vorgärten blühen. Ausgelassene Spaziergänge lassen sich hier hervorragend umsetzen. Am schnellsten erreichen Sie Berkersheim über die A661 und die Homburger Landstraße. Mit der U-Bahn-Linie U5 bis zur Konstablerwache sind es nur circa 15 Minuten. Vom S-Bahnhof Berkersheim bis zum Frankfurter Hauptbahnhof benötigt die S6 circa 20 Fahrminuten. Mit dem PKW erreichen Sie in circa 20 Minuten die Frankfurter Innenstadt.

**CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODICE OGGETTO: 22001244 - 60435 Frankfurt am Main – Berkersheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francoforte sul Meno

**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)