

Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

# Maisonettewohnung mit Dachterrasse und Blick über Bergen bis zur Skyline

Property ID: 26001114



**PURCHASE PRICE: 1.390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26001114</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.390.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 212 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Floor</b>	<b>2</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2022</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Modernised</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1996</b>		

Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.12.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

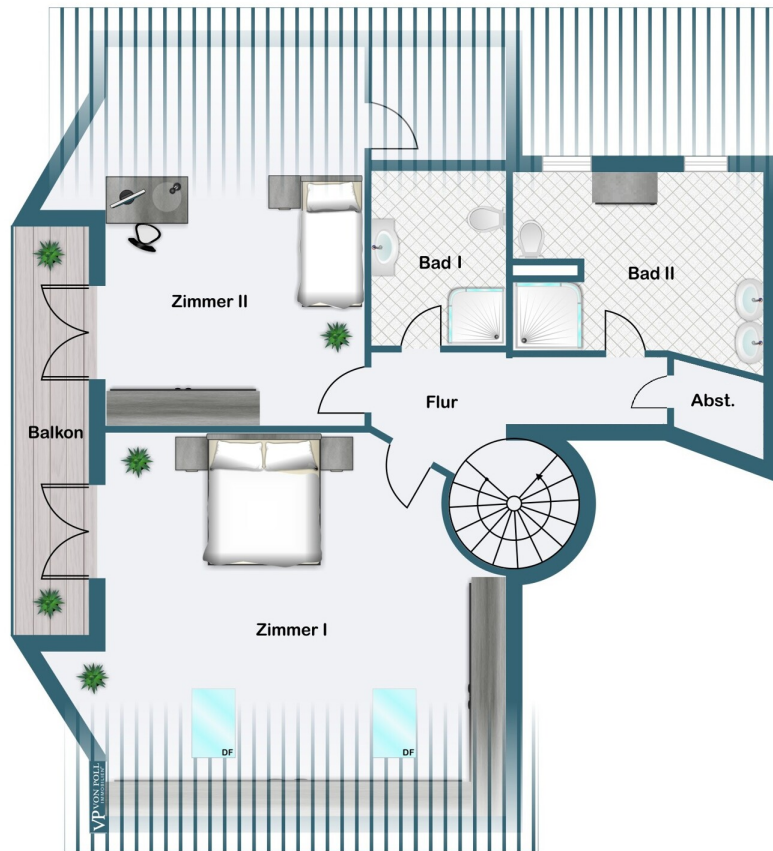
## The property

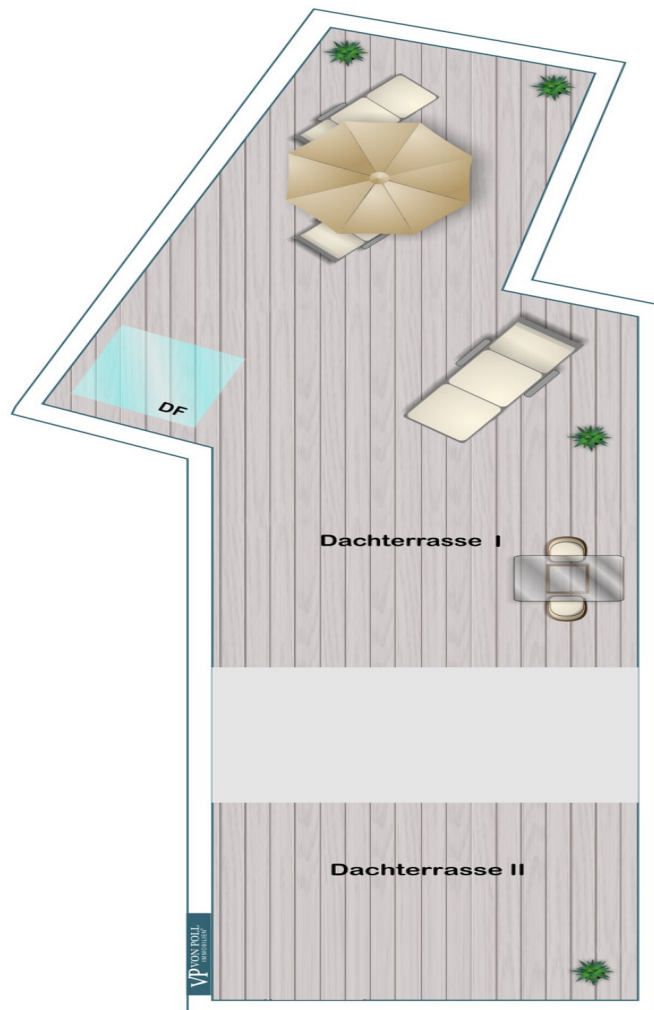


Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## A first impression

Der spektakuläre Ausblick im Osten bis zur Frankfurter Innenstadt im Westen mit ihrer beeindruckenden Skyline bildet die eindrucksvolle Kulisse für diese großzügige Maisonettewohnung im Penthouse-Stil. Die im Jahr 2022 modernisierte Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von circa 212 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnwünsche und höchsten Komfort.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1997 errichteten Gebäude, das sich seit seiner Fertigstellung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert. Im Zuge der Modernisierung im Jahr 2022 wurde die Wohnung auf ein gehobenes Ausstattungsniveau gebracht und überzeugt durch ihre hochwertige Ausführungsqualität. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer. Beide Bäder sind mit Duschen ausgestattet und wurden im Rahmen der Modernisierung vollständig erneuert, sodass neben Funktionalität insbesondere zeitgemäßes Design und Komfort im Vordergrund stehen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates, neu gestaltetes Gäste-WC, das zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der viel Platz für Entspannung und gesellige Stunden schafft. Die im Jahr 2022 eingebaute Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreicht den gehobenen Anspruch der Ausstattung. Hochwertige Materialien, moderne Elektrotechnik und durchdachte Details machen das Kochen hier zu einem besonderen Erlebnis. Sowohl die Küche als auch die Wohn- und Schlafräume sind mit stilvollen Parkettböden versehen, die ein warmes und gepflegtes Ambiente erzeugen. Die Wohnung überzeugt durch eine äußerst durchdachte Grundrissgestaltung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die drei potenziellen Schlafzimmer ermöglichen flexible Wohnkonzepte und eignen sich gleichermaßen für Singles, Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und Rückzugsmöglichkeiten legen. Die beiden Badezimmer sowie das zusätzliche Gäste-WC sorgen für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung gewährleistet. Die gesamte Immobilie vermittelt einen modernen und gepflegten Eindruck, was nicht zuletzt auf die kontinuierliche Instandhaltung und sorgfältige Pflege zurückzuführen ist. Die Kombination aus gehobener Ausstattung und umfassender Modernisierung schafft ein Wohnumfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Baujahr 1997 steht für eine solide Bauweise und eine verlässliche technische Basis, die durch die Modernisierung im Jahr 2022 auf den aktuellen Stand moderner Wohnansprüche gebracht wurde. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Licht und

**schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.**

**Zeitgemäße Ausstattungsdetails prägen das Gesamtbild dieser außergewöhnlichen Immobilie und laden dazu ein, ein Zuhause mit besonderem Anspruch an Komfort und Stil zu verwirklichen. Diese Maisonettewohnung vereint großzügige Flächen mit einer hochwertigen Ausstattung, die sowohl den Alltag bereichert als auch besondere Wohnmomente ermöglicht.**

**Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## **Details of amenities**

- **Marken-Einbauküche mit Kochinsel von Leicht**
- **Vollholzparkettboden in den Wohnbereichen**
- **Bodentiefe Holzfenster mit Doppelverglasung**
- **Videogegensprechanlag**
- **Zwei Badezimmer**
- **Gäste-WC**
- **Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Zusätzliche Abstellräume auf beiden Wohnetagen**
- **Zwei Balkone**
- **Große Dachterrasse mit spektakulärem Blick**
- **Abstellraum im Untergeschoss**
- **Zwei Tiefgaragenstellplätze**

**Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## All about the location

Bergen-Enkheim ist ein östlich gelegener Stadtteil Frankfurts und entstand aus den ehemals eigenständigen Orten Bergen und Enkheim.

Der Ortsteil Bergen zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nordosten der Stadt und überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur sowie einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Vereine, Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten tragen zur attraktiven Lebensqualität bei. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Der historische Ortskern rund um die Marktstraße ist geprägt von liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern und verleiht dem Stadtteil seinen besonderen Charme. Besonders begehrt ist der Berger Hang mit seinen hochwertigen Einfamilienhäusern und Villen in bevorzugter Lage.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die B521 sowie die Friedberger Landstraße (B3) besteht eine zügige Anbindung an das Frankfurter Stadtzentrum sowie an die Autobahn A66 in Richtung Hanau. Mit der U-Bahn-Linie U7 sowie der Linie U4 (zeitweise) gelangen Sie in etwa 15 Minuten in die Innenstadt (Hauptwache).

**Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## Other information

**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.

**Property ID: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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