

Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

# Zeitlose Architektur – exklusives Architektenhaus mit Panoramablick

*Property ID: 26001020*



**PURCHASE PRICE: 2.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 252,21 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 745 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26001020 - 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: 26001020 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## At a glance

Property ID	26001020
Living Space	ca. 252,21 m <sup>2</sup>
Rooms	7
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	2007
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	2.290.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 29 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26001020 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	57.29 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.05.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 26001020 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001020 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001020 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



Property ID: 26001020 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## The property



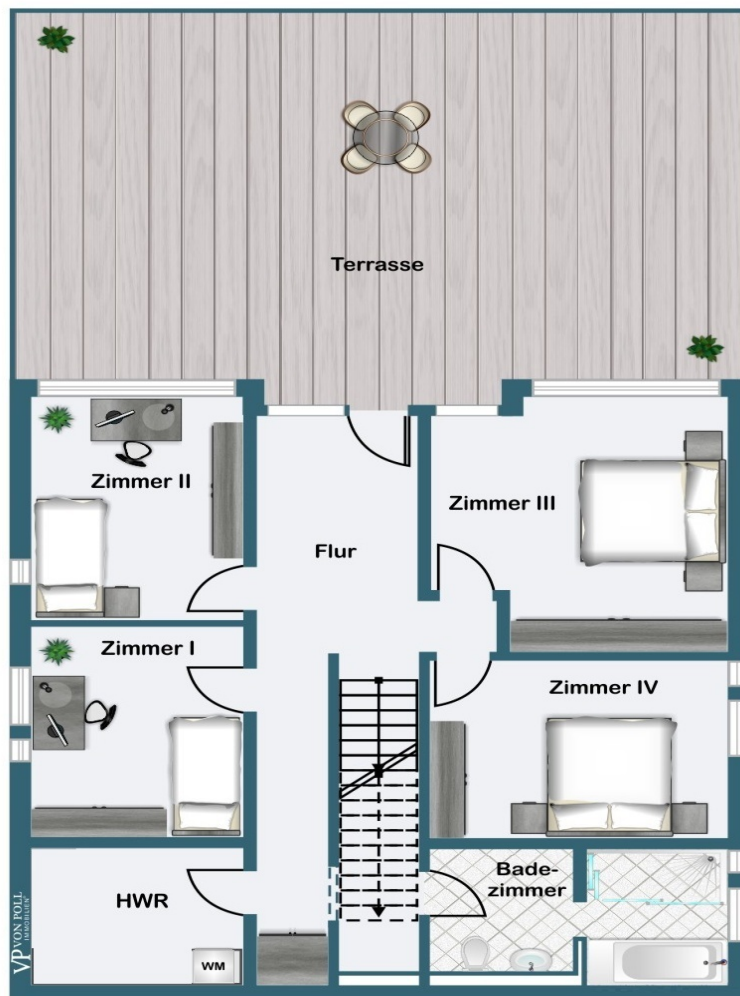
Property ID: 26001020 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

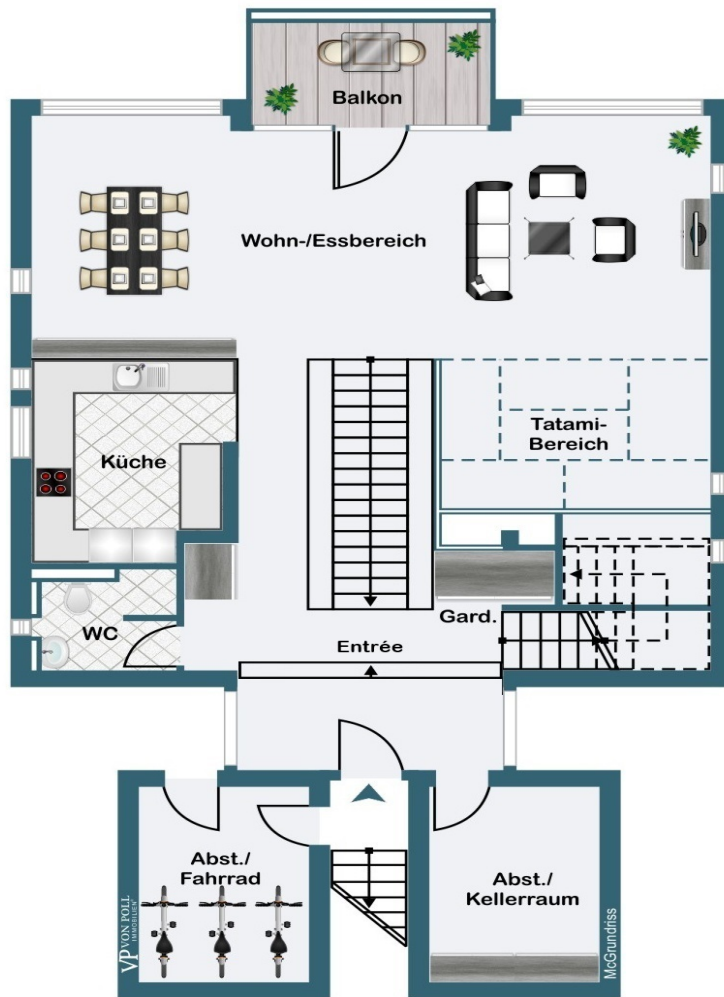
## The property

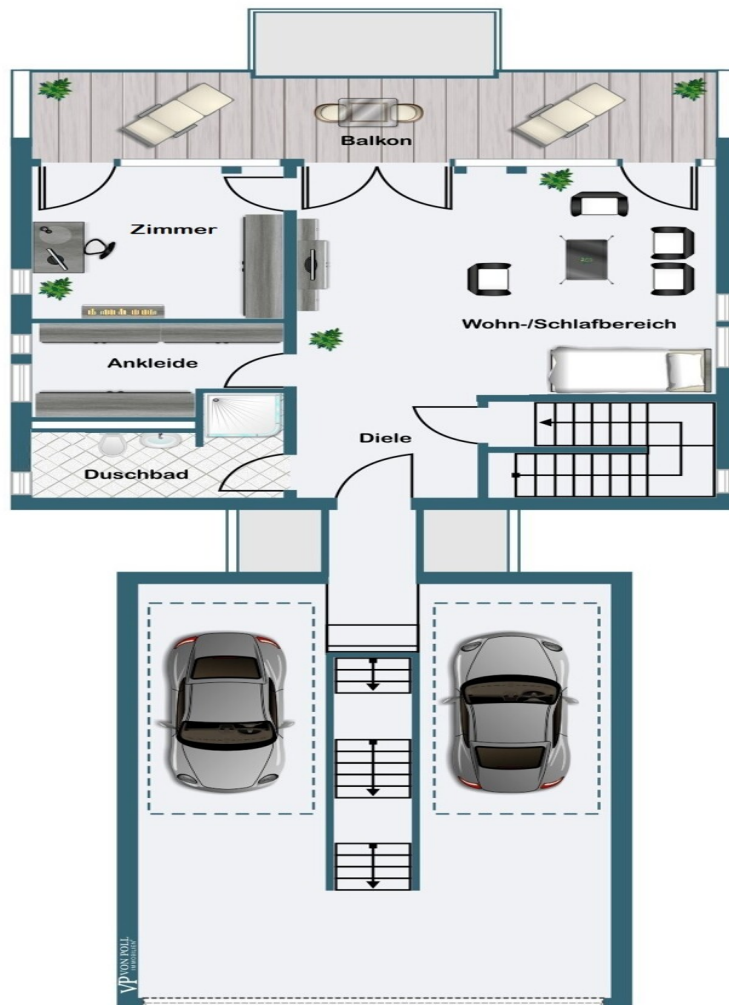


Property ID: 26001020 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## 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: 26001020 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## **A first impression**

**In einer der begehrtesten Wohnlagen am Berger Hang von Frankfurt-Bergen-Enkheim präsentiert sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus als stilvolles Refugium mit beeindruckendem Weitblick.**

**Erbaut wurde das Anwesen im Jahr 2007 und überzeugt durch eine zeitlos moderne Architektur, die bewusst auf Reduktion, Großzügigkeit und eine fein abgestimmte Lichtführung setzt. Auf rund 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein offenes, harmonisch aufeinander abgestimmtes Raumgefüge mit fließenden Übergängen.**

**Im Inneren folgt die Gestaltung einer klaren, hochwertigen Linie. Sichtbeton, warmes Holz und maßgefertigte Einbauten prägen das stilvolle Gesamtbild. Großzügige, bodentiefe Fensterfronten öffnen die Wohnbereiche zur Terrasse und in den Garten und lassen Innen- und Außenraum nahtlos miteinander verschmelzen. Die Hanglage ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre und bietet einen Weitblick über Frankfurt, der den Wohnräumen Tiefe und Ruhe verleiht.**

**Ein weiteres Highlight bildet die offen gestaltete Treppenanlage mit freischwebenden Holzstufen. Begleitet von schmalen, präzise gesetzten Fensterformaten wird sie zum skulpturalen Mittelpunkt des Hauses. Sie sorgt für eine natürliche Belichtung bis in die inneren Bereiche und unterstreicht eindrucksvoll den architektonischen Anspruch des gesamten Konzepts.**

**Dieser Anspruch setzt sich in den Badezimmern fort: bodengleiche Duschen, klare Geometrien, hochwertige Bäder und natürlicher Lichteinfall schaffen eine moderne, entspannte Atmosphäre. Diese Villa ist weit mehr als ein Wohnhaus – sie ist ein architektonisches Statement. Sie ist ideal für Käufer, die Individualität, Qualität und Lage gleichermaßen schätzen.**

**Property ID: 26001020 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## **Details of amenities**

### **Architektur & Bauweise**

- **Individuell geplantes Architektenhaus**
- **Hanglage mit hohem Maß an Privatsphäre**

### **Wohnbereiche**

- **Bodentiefe Fensterfronten**
- **Direkter Zugang zu Terrasse und Garten**
- **Weitblick ins Grüne / über Frankfurt**

### **Materialien & Gestaltung**

- **Sichtbeton-Elemente**
- **Hochwertige Holzoberflächen**
- **Großformatige Feinsteinzeug fliesen**
- **Maßgefertigte Einbauten (u. a. Stauraum, Bibliothek, Einbauschränke)**

### **Bäder**

- **Bodengleiche Duschen**
- **Großformatige Fliesen**
- **Tageslicht durch schmale Fenster Formate**

### **Außenbereiche**

- **Terrassen mit hochwertigem Belag**
- **Gartenzugang auf mehreren Ebenen**
- **Architektonisch integrierte Sichtbeton-Außenflächen**

### **Stellplätze**

- **Zwei Außenstellplätze auf dem Grundstück**

**Property ID: 26001020 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## All about the location

Die begehrte Wohnlage am Berger Hang von Frankfurt-Bergen-Enkheim zählt zu den gefragtesten Adressen im Frankfurter Osten und steht für gehobenes, ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Geprägt ist das Umfeld von hochwertigen Einfamilienhäusern und repräsentativen Villen. Die erhöhte Lage am Berger Hang bietet ein attraktives Wohnumfeld mit viel Grün, angenehmer Ruhe und teils weitem Blick über Frankfurt und das Umland. Der historische Ortskern von Bergen mit seiner charmanten Marktstraße und den liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Nähe.

Die Anbindung ist hervorragend: Mit dem Pkw erreichen Sie die Frankfurter Innenstadt zügig über die Friedberger Landstraße (B3) sowie die B521. Die Autobahn A66 in Richtung Hanau und Frankfurt-West ist ebenfalls schnell erreichbar und gewährleistet eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die Buslinie (42) und über die nahegelegene U-Bahn-Station Enkheim (U-Bahn-Linien U4 und U7) mit Anschluss an das Frankfurter Stadtzentrum.

**Property ID: 26001020 - 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: 26001020 - 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)**