

Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

# Stilvolle Maisonettewohnung mit Dachterrasse und beeindruckendem Weitblick

VP azonosító: 26001114



VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Áttekintés

VP azonosító	26001114
Hasznos lakótér	ca. 212 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	2
Építés éve	1996

Vételár	1.290.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.12.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## Az ingatlan

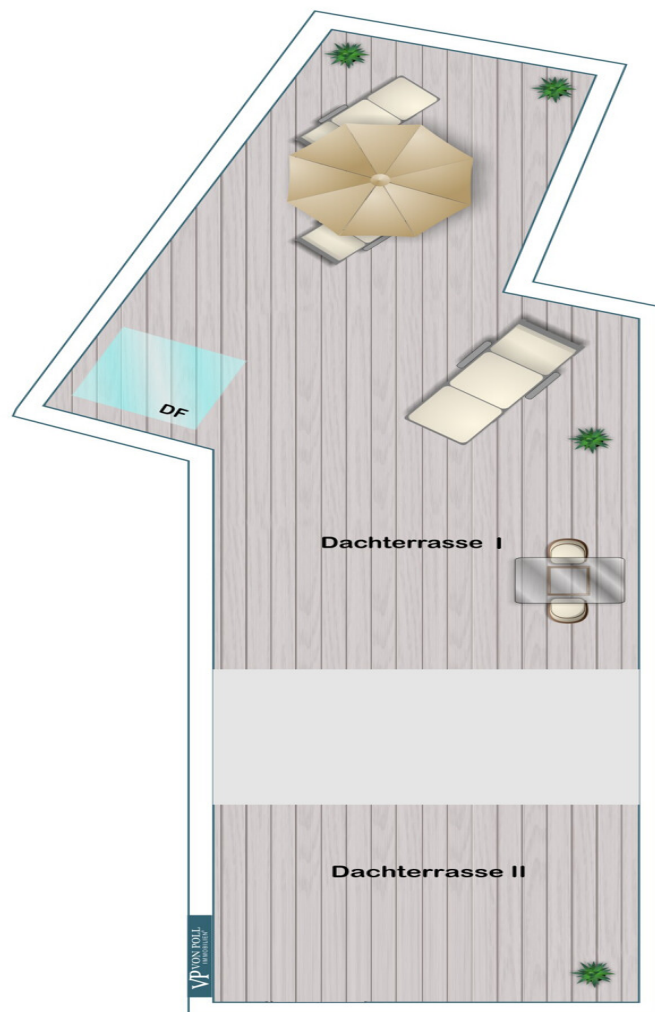


VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## Az elso benyomás

Der spektakuläre Ausblick vom Spessart im Osten bis zur Frankfurter Innenstadt mit ihrer beeindruckenden Skyline im Westen 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 erstreckt sich über mehrere Ebenen und 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 auf der Eingangsebene, der viel Platz für Entspannung und gesellige Stunden schafft. Von hier aus gelangt man auf die umlaufende Terrasse, die den Wohnbereich elegant erweitert und eindrucksvolle Ausblicke in verschiedene Himmelsrichtungen eröffnet. 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 befinden sich überwiegend auf der zweiten Wohnebene und verfügen dort über zwei separate Balkone, die den privaten Rückzugsbereichen zusätzlichen Freiraum verleihen. Dadurch eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Singles, Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und Rückzugsmöglichkeiten legen. Die beiden Badezimmer sowie das zusätzliche Gäste-WC sorgen zudem für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight bildet die darüberliegende Dachterrassenebene, die als dritte Ebene der Wohnung konzipiert wurde. Hier stehen zwei großzügige Dachterrassen zur

**Verfügung, die außergewöhnliche Aufenthaltsqualität mit herrlichen Panoramablicken verbinden und dieser Immobilie ihren unverwechselbaren Penthouse-Charakter verleihen.**

**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 hochwertiger Ausstattung sowie außergewöhnlichen Außenbereichen auf mehreren Ebenen und ermöglicht damit Wohnen auf höchstem Niveau.**

**Im Untergeschoss befindet sich ein zur Wohnung gehörender Abstellraum. Zwei Pkw-Stellplätze stehen in der Tiefgarage zur Verfügung.**

**VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## **Részletes felszereltség**

- **Marken-Einbauküche mit Kochinsel von Leicht**
- **Vollholzparkettboden in den Wohnbereichen**
- **Bodentiefe Kunststofffenster mit Doppelverglasung**
- **Gegensprechanlage**
- **Zwei Badezimmer**
- **Gäste-WC**
- **Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Zusätzliche Abstellräume auf beiden Wohnetagen**
- **Zwei Balkone**
- **Große Dachterrasse mit spektakulärem Blick**
- **Abstellraum im Untergeschoss**
- **Zwei Tiefgaragenstellplätze**
- **Ein weiterer Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden**

**VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## **Minden a helyszínrol**

**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).**

**VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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