

Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

Maisonettewohnung mit Dachterrasse und Blick über Bergen bis zur Skyline

Codice oggetto: 26001114



PREZZO D'ACQUISTO: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

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

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|------------------------|------------------------------------|--|
| Codice oggetto | 26001114 | Prezzo d'acquisto | 1.390.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 212 m ² | Appartamento | Maisonette |
| Piano | 2 | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 4 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2022 |
| Camere da letto | 3 | Stato dell'immobile | Ammodernato |
| Bagni | 2 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Anno di costruzione | 1996 | Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

Dati energetici

| | | | |
|---|-----------------------------|---|--|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Gas naturale pesante | Consumo finale di energia | 125.00 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.12.2029 | Classe di efficienza energetica | D |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996 |

Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

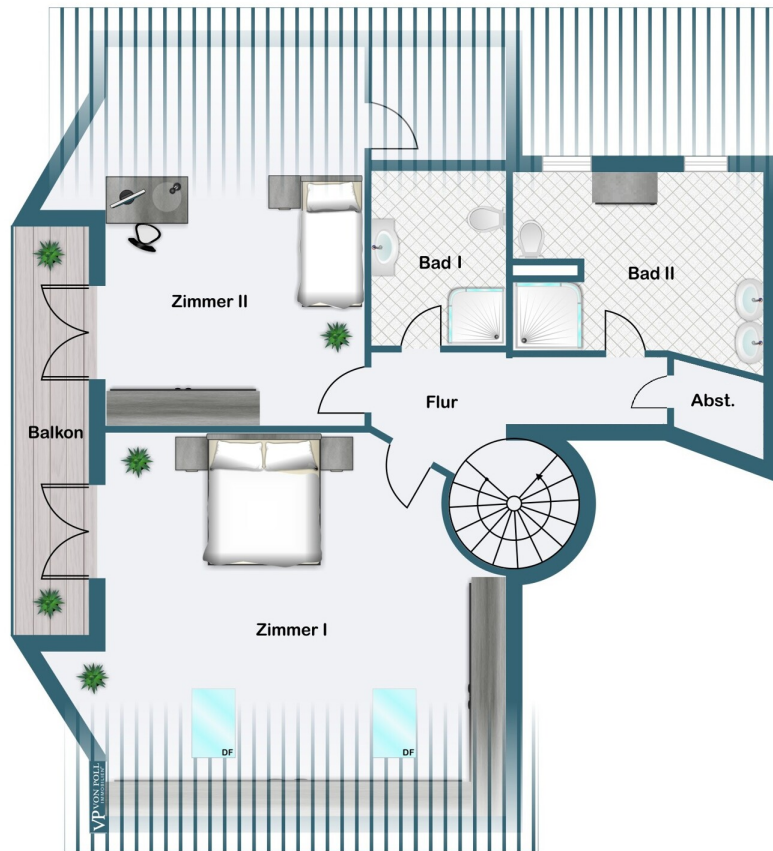
La proprietà

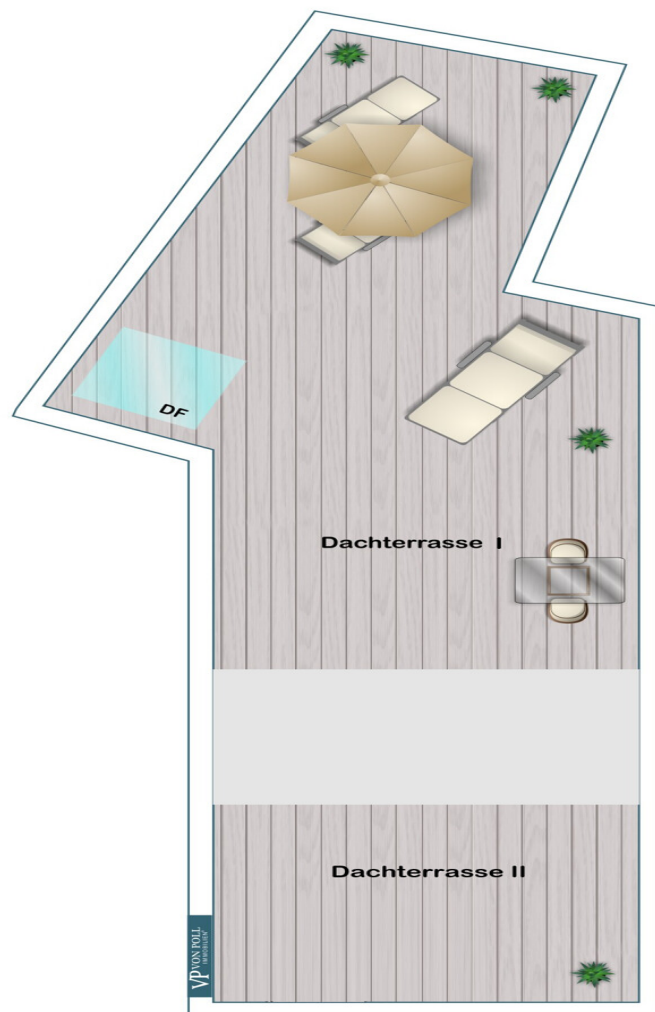


Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

Planimetrie







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: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

Una prima impressione

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 m² 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.

Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

Tutto sulla posizione

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).

Codice oggetto: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

Ulteriori informazioni

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: 26001114 - 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim

Partner di contatto

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

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com