Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Lichtdurchflutete Etagenwohnung mit großzügigem Balkon

Objektnummer: 26001288



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114.2 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001288
Wohnfläche	ca. 114.2 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	58.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.04.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Ein erster Eindruck

Großzügigkeit und Leichtigkeit prägen den Charakter dieser Etagenwohnung. Die rund 114 m² Wohnfläche entfalten sich auf vier gut proportionierte Zimmer, die mit einer angenehmen Selbstverständlichkeit ein harmonisches Ganzes bilden. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte, in denen Ruhe und Privatsphäre selbstverständlich sind, während zwei elegante Badezimmer den Alltag mit Komfort begleiten. Der Grundriss schafft eine wohltuende Balance zwischen Offenheit und Geborgenheit: Weite, helle Flächen wechseln sich ab mit intimeren Bereichen, in denen die Stunden langsam werden dürfen.

Das Herz der Wohnung schlägt im Wohnbereich, wo großzügige Fenster das Tageslicht einladen und die Atmosphäre von Leichtigkeit tragen. Hier zieht das Leben ein, ob an stillen Morgenstunden mit einer Tasse Kaffee oder am Abend, wenn Stimmen und Lachen den Raum erfüllen. Das Zusammenspiel aus Materialien und Proportionen zeugt von Sorgfalt und einem feinen Gespür für Alltagstauglichkeit. Die Übergänge zwischen den Zimmern wirken fließend, dennoch bleibt jeder Raum für sich erlebbar.

Die Terrasse wird im Sommer zum zweiten Wohnzimmer. Die Verbindung von innen und außen gelingt hier auf besonders angenehme Weise, ohne auf Intimität zu verzichten. Die Schlafzimmer schenken Weite und Ruhe. Auch nach einem langen Tag bleibt hier Raum zum Durchatmen. Die beiden Bäder sind so angelegt, dass sie morgens reibungslose Abläufe ermöglichen und abends als private Rückzugsorte dienen können.

Die Wohnung beeindruckt nicht durch laute Inszenierung, sondern durch ihre stille Großzügigkeit. Jeder Raum entfaltet seine eigene Wirkung, während das Gesamtbild von Zurückhaltung und Souveränität geprägt ist. Die Atmosphäre bleibt stets einladend, niemals aufdringlich. Wer hier ankommt, spürt sofort die Gelassenheit, die dieser Wohnung innewohnt.

Ein Zuhause, das mit viel Gefühl für Raum und Licht gestaltet wurde und in dem jeder Tag eine eigene Handschrift bekommt.

Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Ausstattung und Details

- Großer Wohnbereich mit Einbauküche und Kochinsel
- Drei Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Großer Balkon
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Alles zum Standort

Bergen-Enkheim ist ein östlicher Teil von Frankfurt und setzt sich aus den ehemals selbständigen Orten Bergen und Enkheim zusammen.

Bergen gehört zu den begehrten Wohnadressen. Der Stadtteil liegt im Nordosten des Stadtzentrums und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohen Freizeitwert durch das breit gefächerte Angebot diverser Vereine. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls weist Bergen in seinem Kern entlang der Marktstraße zahlreiche Fachwerkhäuser auf. Der Berger Hang mit schönen Einfamilienhäusern und Villen gehört zu den besten Adressen, die dieser Bezirk zu bieten hat.

Von Frankfurt erreichen Sie Bergen-Enkheim am schnellsten mit dem Auto über die Schnellstraße B3 (Friedberger Landstraße) und die B521. Ebenso haben Sie direkten Anschluss an die Autobahn A66 Richtung Hanau. Mit der U-Bahn-Linie 7 sowie jede zweite U-Bahn-Linie 4 erreichen Sie die Hauptwache in nur circa 15 Minuten.

Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26001288 - 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com