

Exposé

Wohnung in Frankfurt

Tolle 3Zimmer-Terrassenwohnung (PROVISIONSFREI!) in bester Lage von Bornheim



Objekt-Nr. OM-450935

Wohnung

Verkauf: **849.500 €**

Ansprechpartner:
Markus S.

60385 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	109,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	461 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete und hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse bietet ein unvergleichliches Wohngefühl mit Penthouse-Charakter. Sie befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1993) mit Aufzug und Tiefgarage – eingebettet in die begehrte Lage rund um die obere Berger Straße im Frankfurter Stadtteil Bornheim.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der großzügige Entrée-Bereich mit maßgefertigten Schreiner-Einbauten, die reichlich Stauraum und ein harmonisches Raumgefühl schaffen. Von hier öffnet sich der weitläufige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf beeindruckenden ca. 52 m² – ein offenes, modernes Raumkonzept mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur großen Süd-West-Terrasse.

Die Terrasse (ca. 18,3 m² / 9,2 m² anrechenbare Wohnfläche = 50 %) lädt mit viel Sonne und Blick ins Grüne zum Entspannen, Grillen oder Loungen ein – ein echtes Highlight mit urbanem Penthouse-Charme. In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger Buche Massivstabparkett verlegt.

Die hochwertige Einbauküche von Häcker Systemat in Hochglanz Weiß fügt sich nahtlos in das moderne Ambiente ein und überzeugt mit Keramikarbeitsplatte, Siemens- und Bosch-Markengeräten sowie einem ästhetischen und funktionalen Design.

Auch die beiden Schlafzimmer bieten dank maßgefertigter Einbauschränke optimal genutzten Raum. Von einem der Zimmer gelangen Sie ebenfalls direkt auf die Terrasse.

Das luxuriöse Badezimmer wurde 2003 vollständig modernisiert: Es erwartet Sie eine freistehende Badewanne vor einer Wand mit einer Front aus Hochglanz poliertem Carrara-Bianco-Marmor, zwei Duschen, elegante Doppelarmaturen, hochwertige Villeroy & Boch Fliesen im zeitlosen Schwarz-Weiß-Look – ein Wellnessbad auf gehobenem Niveau.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinsamer Wasch- und Fahrradkeller, ein Gemeinschaftsgarten sowie ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 35.000 €), der bequem über Aufzug und Treppenhaus zu erreichen ist.

Ausstattung

Ausstattung:

- Zweifachverglaste große bodentiefe Fenster
- Neue, moderne Häcker Systemat Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Große Dachterrasse mit Blick ins Grüne
- Gaszentralheizung
- Abstellraum, Fahrradkeller, Waschraum und Nutzung Gemeinschaftsgarten
- Zzgl. Stellplatz in der eigenen Tiefgarage (35.000€)
- Hochwertiger Buche Massivstabparkett
- Hochwertiges Badezimmer
- Maßgefertigte Schreiner-Einbauschränke

Modernisierungen:

Ausgeführte Arbeiten 2003

- Verlegung hochwertiges Stabparkett Buche, vollflächig verklebt (Massivholz)
- Komplettsanierung der Elektrik inkl. LAN-Verkabelung

- Installation eines Lichtkonzepts mit dimmbaren Deckenleuchten
- Komplettmodernisierung des Badezimmers (freistehende Wanne, zwei Duschen, WC, Doppelarmatur, Bianco-Carrara-Marmorblock, Villeroy & Boch Fliesen)
- Maßgefertigte Schreiner-Einbauten in Diele, Kinder- und Schlafzimmer
- Kaminanschluss vorhanden (kann jederzeit aktiviert werden)

Ergänzende Modernisierung 2018

- Elektrische Rollläden (außer Bad und Kinderzimmer)
- Hochwertiges Malervlies an Wänden und Decken
- Neue, moderne Häcker Systemat Einbauküche
 - Keramikarbeitsplatte „Pietro di Piombo“
 - Siemens StudioLine Geschirrspüler
 - Bosch Backofen
 - Siemens Glaskeramikkochfeld (79 cm, SCHOTT CERAN®)
 - Designer Dunstabzugshaube von ELICA

Besonderheiten & Wertbestandteile

- Keine Maklercourtage (3,57% von 849.500 € somit 30.300 € gespart!)
- Maßgefertigte Schreiner-Einbauten (ca. 40.000 €)
- Hochwertige Häcker Systemat Küche (ca. 18.000 €)
- Malervlies-Ausstattung komplett (ca. 10.000 €)
- Modernes Designerbad (ca. 16.000 €)
- Massivholz-Stabparkett Buche (ca. 20.000 €)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der schönsten Straßen Bornheims – der oberen Berger Straße. Das Wohnumfeld kombiniert urbanes Leben mit ruhiger Atmosphäre. Cafés, Restaurants, Boutiquen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn-Station "Bornheim Mitte" (U4) ist nur wenige Gehminuten entfernt; von hier erreichen Sie die Frankfurter Innenstadt in weniger als 10 Minuten.

Zahlreiche Grünflächen, charmante Wohnhäuser und eine lebendige Nachbarschaft machen diese Lage zu einer der begehrtesten Wohnadressen Frankfurts.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	158,70 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Grundrisse



plausibilisierter Grundriss

Erstellt von
Carsten Rauh Sachverständiger

Erstellt am/Aufmass vom:
24.11.2025

Objektart: Eigentumswohnung

Lage der Einheit: Obergeschoss 3. links

Wohnfläche
108,88 m²

Erstellt und geprüft
Carsten Rauh
Sachverständiger für Immobilien und Bauwesen
HYPZert zertifiziert gemäß § 24 BelWertV
Flinschstr. 35
D-60388 Frankfurt
Tel: +49 (0) 163 6967699
Mail: info@sv-rauh.de
www.sv-rauh.de



Frankfurt den 25.11.2025

Anmerkungen:

Die im Grundriss angegebenen m² (in den Räumen) können zur Wohnfläche abweichen.
Gültig ist die gesondert, beigefügte, plausibilisierte Wohnflächenberechnung nach DIN 277 oder WoFIV/Wohnflächenverordnung.

Haftungsausschluss

Die erstellten Grundrisse sind keine Konstruktionspläne. Es können Abweichungen, resultierend aus Behinderungen beim Aufmaß, der örtlichen Gegebenheiten und der genutzten Soft- und Hardware auftreten. Die im Grundriss ausgewiesenen Wohnflächen sind keine DIN Berechnungen. Für Abweichungen wird keine Haftung übernommen.

Seite 1 von 6

Exposé - Grundrisse

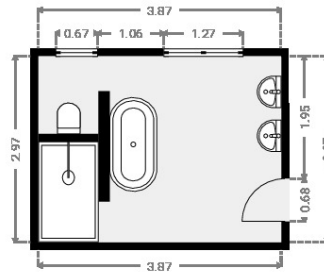
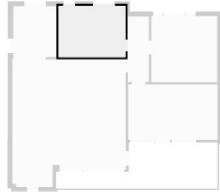
▼ Obergeschoss 3.



Exposé - Grundrisse

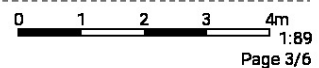
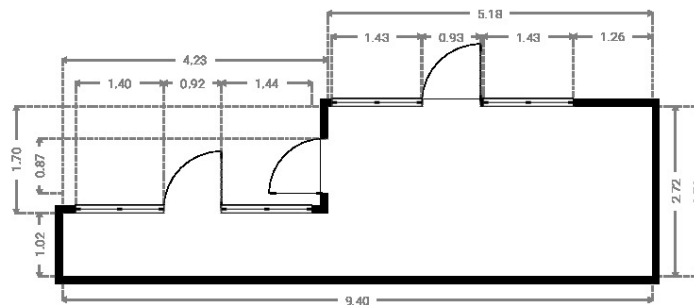
▼ Bad Obergeschoss 3.

BREITE: 3.87 m · LÄNGE: 2.97 m
BEREICH: 11.48 m² · UMFANG: 13.67 m



▼ Dachterrasse Obergeschoss 3.

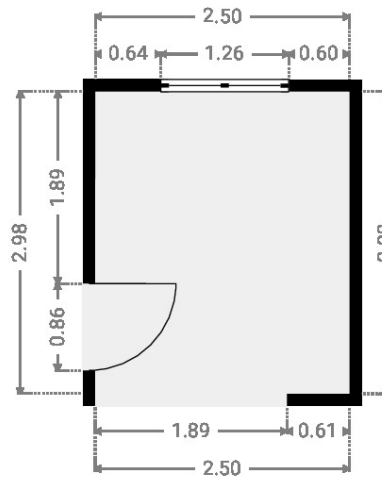
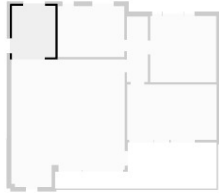
BREITE: 9.40 m · LÄNGE: 2.72 m
BEREICH: 18.34 m² · UMFANG: 24.24 m



Exposé - Grundrisse

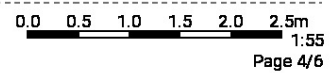
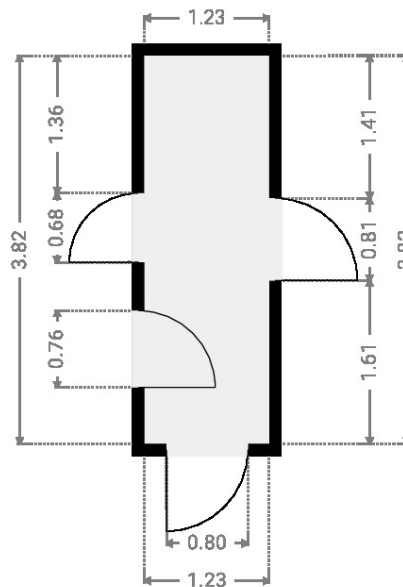
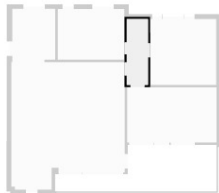
▼ Flur 1 Obergeschoss 3.

BREITE: 2.50 m · LÄNGE: 2.98 m
BEREICH: 7.45 m² · UMFANG: 10.96 m



▼ Flur 2 Obergeschoss 3.

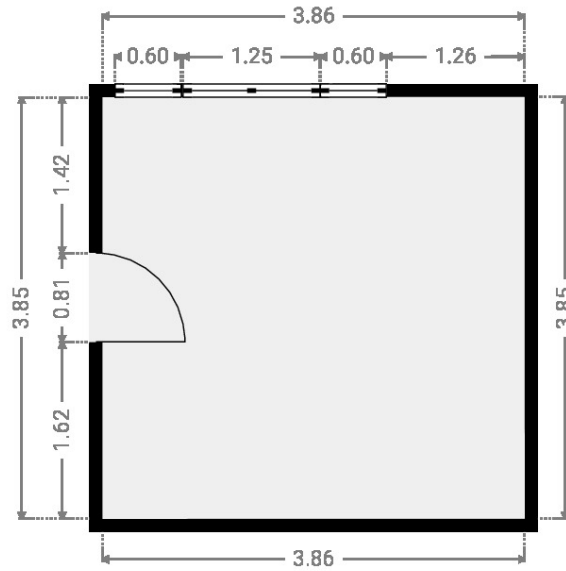
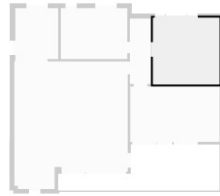
BREITE: 1.23 m · LÄNGE: 3.82 m
BEREICH: 4.69 m² · UMFANG: 10.10 m



Exposé - Grundrisse

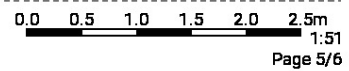
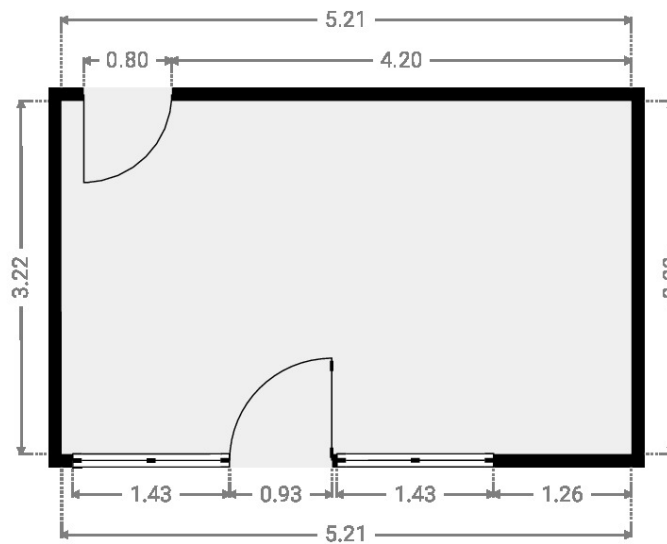
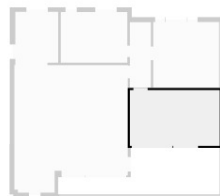
▼ Schlafen 1 Obergeschoss 3.

BREITE: 3.86 m · LÄNGE: 3.85 m
BEREICH: 14.86 m² · UMFANG: 15.42 m



▼ Schlafen 2 Obergeschoss 3.

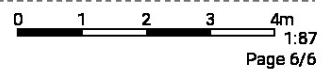
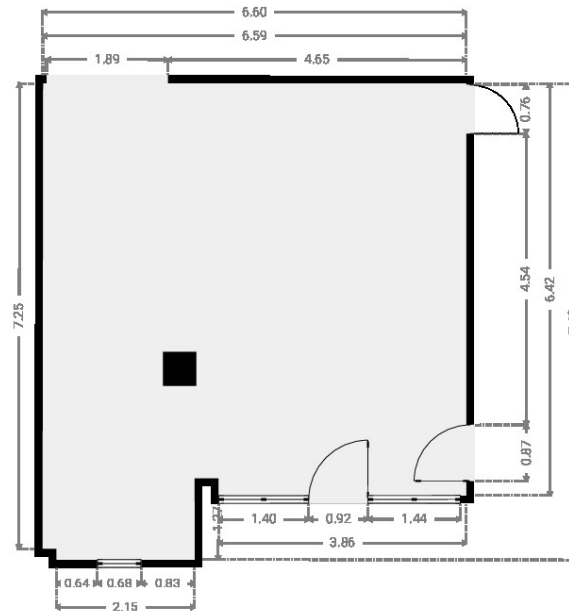
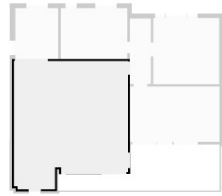
BREITE: 5.21 m · LÄNGE: 3.22 m
BEREICH: 16.78 m² · UMFANG: 16.86 m



Exposé - Grundrisse

▼ Wohnen/Essen/Kochen Obergeschoss 3.

BREITE: 6.60 m · LÄNGE: 7.43 m
BEREICH: 44.61 m² · UMFANG: 28.59 m



Exposé - Grundrisse



plausibilisierte Wohnflächenberechnung						Berechnung nach Verordnung			
Objekt: Eigentumswohnung, Lage: Obergeschoss 3. links 60385 Frankfurt, Datum Aufmaß: 24.11.2025						<input checked="" type="checkbox"/> nach WoFlV <input type="checkbox"/> nach DIN 277			
Unterteilung	Pos	Nutzung/Lage	Art	Faktor	Länge	Breite	m2	Wfl. m²	Nfl. m²
Obergeschoss 3. links									
		1. Bad		1	3,87	2,97	11,49	11,49	0,00
			W	-1	1,76	0,18	0,32	-0,32	0,00
Summe								11,18	0,00
		2. Flur 1		1	2,98	2,50	7,45	7,45	0,00
Summe								7,45	0,00
		3. Flur 2		1	3,82	1,23	4,70	4,70	0,00
			DS	-0,5	1,23	0,85	1,05	-0,52	0,52
Summe								4,18	0,52
		4. Schlafen 1		1	3,86	3,85	14,86	14,86	0,00
			DS	-0,5	1,11	0,87	0,97	-0,48	0,48
Summe								14,38	0,48
		5. Schlafen 2		1	5,21	3,22	16,78	16,78	0,00
			FF	1	3,85	0,18	0,69	0,69	0,00
Summe								17,47	0,00
		6. Wohnen/Essen/Kochen		1	7,43	6,60	49,04	49,04	0,00
				-1	1,27	0,38	0,48	-0,48	0,00
				-1	3,86	1,01	3,90	-3,90	0,00
				-1	0,22	0,17	0,04	-0,04	0,00
			S	-1	0,53	0,52	0,28	-0,28	0,00
			FF	1	3,86	0,18	0,69	0,69	0,00
Summe								45,04	0,00
		7. Dachterrasse		0,5	9,40	2,72	25,57	12,78	0,00
				-0,5	4,23	1,70	7,19	-3,60	0,00
Summe								9,19	0,00
Summe Obergeschoss 3. links							108,88	1,01	

Exposé - Grundrisse



Bemerkungen: * In der Wohneinheit im Obergeschoss 3. befinden sich Dachschrägen, diese wurden bei der Berechnung berücksichtigt

- 1.) Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung,
- 2.) Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Metern: 50-prozentige Anrechnung
- 3.) Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche
- 4.) Terrasse/Balkon/Wintergarten: Anrechnung zur Hälfte, aber Deckelung bei 15%

Haftungsbeschränkungen:

Der vom Sachverständigen Carsten Rauh erstellte Grundriss und/oder Wohn-/Nutzflächenberechnung, Kubaturberechnung, wurde nach DIN 277 oder WoFIV erstellt und ist kein Konstruktionsplan. Es können Abweichungen resultierend aus Behinderung beim Aufmaß der örtlichen Gegebenheiten, genutzten Software und/oder Hardware auftreten. Für eventuelle Abweichungen wird keine Haftung übernommen.

Erstellt und geprüft

Carsten Rauh
HYPZert zertifiziert gemäß § 24 BelWertV
Sachverständiger für Immobilien und Bauwesen
Sophienruhe 2
D-65812 Bad Soden
Tel: +49 (0) 163 6967699
Mail: info@sv-rauh.de



Bad Soden den 25.11.2025

SVR
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
für Immobilien und Bauwesen
Inh. Carsten Rauh, Dennis Rauh

www.SV-Rauh.de
email: info@sv-rauh.de
Tel: +49 [0] 163 6967 699

Seite 2 von 2
Anschrift:
Langstraße 1
D-63741 Aschaffenburg