

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Frankfurt

**Sofort einzugsbereite 4-Zi-ETW mit zusätzl. Turmzimmer  
& spektakulärem Blick. Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-459962

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Ksenija Napoletani

60388 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

|               |                       |              |                |
|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1890                  | Übernahme    | sofort         |
| Etagen        | 2                     | Zustand      | renoviert      |
| Zimmer        | 4,00                  | Schlafzimmer | 3              |
| Wohnfläche    | 110,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2              |
| Nutzfläche    | 30,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | 2. OG          |
| Energieträger | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 300 €                 |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung im historischen Stadtteil Frankfurt-Bergen ist ein echtes Unikat – hell, großzügig, stilvoll renoviert und mit einem atemberaubenden Ausblick.

Auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine besondere Wohnung mit Altbaucharme, feinstem Eichen-Parkett, lichtdurchfluteten Räumen, hochwertiger Einbauküche und einem Balkon mit einem absolut spektakulären Panoramablick.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeithauses aus dem Jahr 1890 mit nur 3 Einheiten. Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend technisch modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Die Wohnung verfügt über 3 Schlafzimmer, ein großzügiges, helles Wohnzimmer, ein großes Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC mit Fenster. Damit eignet sie sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel verbinden möchten.

Das Gründerzeithaus wurde in den letzten Jahren umfassend technisch auf den aktuellen Stand gebracht:

- ✓ Elektrik erneuert
- ✓ Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen erneuert
- ✓ Dach gedämmt und instand gesetzt inkl. moderner Photovoltaikanlage
- ✓ Fenster erneuert

Die Wohnung überzeugt durch ein extrem helles, freundliches Wohngefühl. Alle Räume wurden weiß gestrichen und wirken dadurch modern, klar und einladend. Die Kombination aus Altbaucharakter, Dachgeschosslage und hochwertiger Ausstattung schafft eine besondere Wohnatmosphäre.

In den Wohnräumen wurde feinstes Eichenparkett verlegt, das der Wohnung Wärme, Eleganz und Hochwertigkeit verleiht. Die Räume wirken offen, gepflegt und sofort bezugsbereit.

Die Wohnung verfügt über eine top Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Sie ist hochwertig ausgestattet, modern gestaltet und sofort nutzbar – ideal für alle, die ohne zusätzlichen Aufwand einziehen möchten.

Das große Tageslichtbad bietet viel Platz, natürliche Belichtung und eine angenehme Atmosphäre. Es ist modern ausgestattet und bietet den Komfort, den man sich im Alltag wünscht.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC mit Fenster.

Der Balkon ist eines der absoluten Highlights dieser Wohnung. Von hier genießen Sie einen atemberaubenden, weiten Blick über Frankfurt-Bergen und die umliegende Landschaft.

Dieser Ausblick ist nicht nur schön – er ist außergewöhnlich. Wer einmal hier steht, versteht sofort, warum diese Wohnung etwas ganz Besonderes ist.

Besonders hervorzuheben ist das exklusive Sonderpotenzial dieser Wohnung: Zur Einheit gehört noch ein Turmzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>, das nach eigenem Wunsch ausgebaut werden kann sowie ein großzügige Mansarde, die sich über das gesamte Dach erstreckt und ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist. Ein seltener Zusatznutzen mit viel Fantasie für Stauraum, Home Office oder Hobbyraum, Atelier, Rückzugsort oder zukünftige Ausbauideen. Die Fläche wurde nicht der Wohnfläche zugeordnet, sondern lediglich der Nutzfläche,

Das bedeutet: kein klassisches Kellergewölbe, sondern wertvoller Zusatzraum direkt dort, wo Sie wohnen. Ob als Lagerfläche, Hobbybereich, kreativer Rückzugsort oder perspektivisches Ausbaupotenzial – diese Fläche macht die Wohnung besonders vielseitig.

Auch praktisch gedacht: Der Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung. Sie müssen also nicht in den Keller laufen, sondern haben alles bequem auf Ihrer Wohnebene.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## Ausstattung

Bergen zählt zu den beliebtesten und zugleich charaktervollsten Stadtteilen Frankfurts. Historischer Ortskern, naturnahe Umgebung und eine hervorragende Infrastruktur verbinden sich hier zu einer Wohnlage, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Die besondere Atmosphäre entsteht durch das Zusammenspiel aus historischen Fachwerkhäusern, kleinen Gassen, gewachsenen Wohnstrukturen und den umliegenden Grünflächen. Weinberge, Streuobstwiesen und weitläufige Spazierwege prägen das Umfeld und verleihen Bergen einen außergewöhnlich hohen Wohn- und Freizeitwert.

Wer hier lebt, profitiert von einer seltenen Kombination: ruhiges und grünes Wohnen mit fast dörflichem Charakter – und gleichzeitig die unmittelbare Nähe zur Frankfurter Innenstadt.

Ein Stadtteil mit besonderem Flair

Bergen kann auf eine über tausendjährige Geschichte zurückblicken und hat seinen ursprünglichen Charme bis heute bewahrt. Der historische Ortskern, der Bergfried sowie die zahlreichen verwinkelten Gassen verleihen dem Stadtteil eine besondere Identität.

Die umliegenden Höhenlagen, Weinberge und Spazierwege bieten immer wieder beeindruckende Ausblicke über Frankfurt und das Umland – eine Wohnqualität, die perfekt zu dieser außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung mit ihrem einzigartigen Panorama passt.

Infrastruktur & Nahversorgung

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite:

- ✓ Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte
- ✓ Apotheke und Ärzte
- ✓ Cafés und Restaurants
- ✓ Kindergärten und Schulen aller Schulformen
- ✓ vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten
- ✓ kulturelle Angebote im historischen Ortskern
- ✓ weitläufige Spazier- und Grünanlagen

Verkehrsanbindung

Die Frankfurter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Über die U-Bahn-Linien U4 und U7 sowie mehrere Busverbindungen besteht eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

So verbindet Bergen ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorteilen urbaner Infrastruktur – und zählt nicht ohne Grund zu den fragtesten Wohnlagen im Frankfurter Osten.

Infrastruktur

Apotheke, Supermärkte, Ärzte, Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants, Cafés, Naherholung, Spazierwege, historischer Ortskern.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Diese Dachgeschosswohnung ist in jeder Hinsicht außergewöhnlich – und das spiegelt sich in ihrer Vielseitigkeit, Ausstattung und ihrem besonderen Entwicklungspotenzial wider.

- ✓ Sofort bezugsfertig: renoviert, weiß gestrichen und mit hochwertiger Einbauküche inklusive
- ✓ Spektakulärer Ausblick: Balkon mit außergewöhnlichem Panoramablick über Frankfurt und die Umgebung
- ✓ Hochwertige Ausstattung: außergewöhnlich schönes Parkett, helles Wohngefühl und gepflegte Oberflächen
- ✓ Komfortables Tageslichtbad: großzügiges Bad mit Fenster sowie separates Gäste-WC
- ✓ Exklusiver Zusatznutzen: ausbaufähiges Turmzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> – vielseitig nutzbar, z. B. als Atelier, Home Office, Hobbyraum, Rückzugsort oder zusätzlicher Stauraum
- ✓ Großzügige Mansarde: ausbaufähige Mansarde über der gesamten Dachgeschosswohnung – exklusiv dieser Einheit zugeordnet
- ✓ Kein Kellergerenne: zusätzlicher Stauraum und Nutzungspotenzial direkt im Dachbereich
- ✓ Komfort im Alltag: Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung
- ✓ Ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer: 3 Schlafzimmer, großes Wohnzimmer, Bad und Gäste-WC bieten eine sehr gute Raumaufteilung
- ✓ Homeoffice-freundlich: helle Räume und flexible Nutzungsmöglichkeiten
- ✓ Seltene Gelegenheit: gepflegtes Gründerzeithaus mit nur wenigen Einheiten und besonderem Altbaucharme

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die das Besondere suchen: Altbaucharme, Helligkeit, Aussicht, hochwertige Ausstattung und zusätzliches Entwicklungspotenzial unter einem Dach.

## Lage

Bergen ist einer der charmantesten und geschichtsträchtigen Stadtteile Frankfurts. Hier verbinden sich historischer Ortskern, Natur, Weitblick und städtische Infrastruktur auf eine Weise, die in Frankfurt nur selten zu finden ist.

Die Lage bietet eine besondere Mischung aus Ruhe, gewachsenem Wohnumfeld und guter Erreichbarkeit der Frankfurter Innenstadt. Die historischen Gassen, der Bergener Ortskern, Weinberge, Streuobstwiesen und Spazierwege machen Bergen zu einem Stadtteil mit hoher Lebensqualität.

Wer hier wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Großstadt Frankfurt und gleichzeitig ein ruhiges, grünes Umfeld mit echtem Charakter.

Ein Stadtteil mit Charakter

Bergen blickt auf eine über tausendjährige Geschichte zurück und hat sich seinen besonderen Charme bis heute bewahrt. Der historische Ortskern, der Bergener Bergfried, kleine Gassen und die umliegende Natur schaffen eine Atmosphäre, die man in einer Großstadt kaum erwartet.

Die Spazierwege durch das Enkheimer Ried, entlang der Weinberge und über die Höhenlagen bieten immer wieder beeindruckende Ausblicke – passend zu dieser besonderen Dachgeschosswohnung mit ihrem einzigartigen Panorama.

Infrastruktur & Nahversorgung

Alles, was man im Alltag braucht, ist gut erreichbar:

- ✓ Lebensmittelgeschäfte
- ✓ Apotheke

- ✓ Arztpraxen
- ✓ Cafés und Restaurants
- ✓ Kindergarten
- ✓ Grundschule
- ✓ weiterführende Schulen
- ✓ kulturelle Angebote im historischen Ortskern
- ✓ Spazier- und Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung

Verkehrsanbindung – Frankfurt schnell erreichbar

Die Frankfurter Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Über die U-Bahn-Linien U4 und U7 sowie verschiedene Buslinien besteht eine gute Verbindung in die Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile.

So wohnen Sie ruhig, grün und mit besonderem Ausblick – und bleiben dennoch bestens an Frankfurt angebunden.

Infrastruktur

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants, Cafés, Naherholung, Spazierwege, historischer Ortskern.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

