

Exposé

Dachgeschosswohnung in Frankfurt

**Sofort beziehbare 4-Zi-ETW mit einzigartig. Turmzimmer
& traumhaftem Panoramablick. Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-464788**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **597.000 €**

Ansprechpartner:
Ksenija Napoletani

60388 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m ²	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, liebevoll renoviert und mit einem atemberaubenden Ausblick.

Auf ca. 110 m² 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 saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Die Wohnung verfügt über 3 Schlafzimmer, ein großzügiges, helles Wohnzimmer, ein großes Tageslichtbad mit Dusche 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 außergewöhnlich helles, freundliches Wohngefühl.

Alle Räume wurden weiß gestrichen und sind dadurch modern, klar und einladend.

Die Kombination aus Altbaucharakter, Dachgeschosslage und hochwertiger Ausstattung schafft eine ganz 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 inbegriffen ist.

Sie ist hochwertig ausgestattet, modern gestaltet und sofort nutzbar – ideal für alle, die ohne zusätzlichen Aufwand einziehen möchten.

Das große Tageslichtbad mit Dusche bietet viel Platz, natürliche Belichtung und eine angenehme Atmosphäre. Es ist zeitgemäß 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 beeindruckend – 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 ein ausgebauter Turmzimmer mit ca. 15 m², das sich ideal als Hobbyraum, Arbeitszimmer oder kreativer Rückzugsort nutzen lässt (nicht in Wohnfläche berücksichtigt).

Zusätzlich erstreckt sich eine großzügige Mansarde über das gesamte Dach – ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet und perfekt als Abstellfläche und Stauraum geeignet.

Kein klassisches Kellergerenne: Turmzimmer und Mansarde befinden sich direkt über der Wohnung – praktisch, großzügig und jederzeit erreichbar.

Diese Kombination aus nutzwertigen Zusatzflächen macht die Wohnung besonders vielseitig.

Ebenfalls praktisch: Der Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung – alles bequem auf einer Ebene, ohne Wege in den Keller.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- Sofort bezugsfreie 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Frankfurt-Bergen
- Ca. 110 m² Wohnfläche zuzüglich ca. 30 m² Nutzfläche
- Balkon mit außergewöhnlichem Panoramablick
- Drei Schlafzimmer und ein großzügiger Wohnbereich
- Hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen
- Moderne Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten
- Großes Tageslichtbad mit Dusche sowie separates Gäste-WC mit Fenster
- Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung
- Ausbaufähiges Turmzimmer mit ca. 15 m² sowie großzügige Mansarde
- Gepflegtes Gründerzeithaus mit nur drei Einheiten
- Provisionsfreier Verkauf
- Sofort bezugsfähig

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Diese Dachgeschosswohnung ist in vielerlei 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 beeindruckendem Panoramablick über Frankfurt und die Umgebung
- ✓ Hochwertige Ausstattung: wunderschönes Eichenparkett, helles Wohngefühl und gepflegte Oberflächen
- ✓ Komfortables Tageslichtbad: geräumiges Bad mit Fenster sowie separates Gäste-WC
- ✓ Exklusiver Zusatznutzen: ausbaufähiges Turmzimmer mit ca. 15 m² – 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: wertvoller 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 hervorragende Raumaufteilung
- ✓ Homeoffice-freundlich: lichtdurchflutete Räume und flexible Nutzungsmöglichkeiten
- ✓ Seltene Gelegenheit: gepflegtes Gründerzeithaus mit nur wenigen Einheiten und echtem 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 reizvolle 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 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 faszinierende Ausblicke – passend zu dieser besonderen Dachgeschosswohnung mit ihrem einzigartigen Panorama.

Infrastruktur & Nahversorgung

Alles, was man im Alltag benötigt, 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 bequem erreichbar. Über die U-Bahn-Linien U4 und U7 sowie verschiedene Buslinien besteht eine zuverlässige 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

Exposé - Galerie



Zimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Bad



Balkon