

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

### Traumhafte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Panoramablick über die Frankfurter Skyline – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-471709

#### Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Ksenija Napoletani

60388 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Eigentumswohnung im historischen Frankfurter Stadtteil Bergen überzeugt mit einem hellen Wohnambiente, hochwertigem Vollholzparkett, einer umfassenden Renovierung sowie einem überdachten Balkon mit beeindruckendem Weitblick bis zur Frankfurter Skyline und bei klarer Sicht bis in den Spessart. Hier verbinden sich der Charme der Gründerzeit und moderner Wohnkomfort auf besondere Weise.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gründerzeithaus mit klassischer Fassade und hohen Decken. Das Gebäude umfasst lediglich drei Wohneinheiten und bietet damit die Vorteile einer kleinen, überschaubaren Eigentümergemeinschaft.

## Ausstattung

Hochwertige Innenausstattung

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die sorgfältige Renovierung und die hochwertige Materialauswahl auf. In allen Wohnräumen wurde edles Vollholzparkett verlegt. Die Bäder sind mit modernen Fliesen ausgestattet.

Helle Räume mit zeitlosem Design

Frisch weiß gestrichene Wände sowie weiße Innentüren mit passenden Zargen schaffen eine freundliche, helle Atmosphäre und bilden die ideale Grundlage für jede Einrichtung.

Großzügiges Tageslichtbad

Das moderne Hauptbad verfügt über zwei Fenster und bietet dadurch viel Tageslicht und eine angenehme Wohnqualität. Ergänzt wird es durch ein separates Gäste-WC – ebenfalls mit Fenster.

Einbauküche inklusive

Die hochwertige Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. Einziehen und sofort loswohnen – ohne zusätzliche Investitionen.

Balkon mit einzigartiger Aussicht

Der überdachte Balkon gehört zu den Highlights der Wohnung. Geschützt und großzügig gestaltet lädt er zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein. Der Blick reicht über die Frankfurter Skyline bis in den Spessart und macht diesen Außenbereich zu einem echten Lieblingsplatz.

Das Gründerzeithaus wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert:

Erneuerte Elektrik

Neuwertige Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen

Gedämmtes und instand gesetztes Dach mit Photovoltaikanlage

Erneuerte Fenster

Ideal für verschiedene Lebenssituationen

Diese Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

Sofort bezugsfertig durch umfassende Renovierung und freie Übergabe

Ideal für Familien mit vier Zimmern, großem Balkon, Tageslichtbad und Gäste-WC

Perfekt für Homeoffice durch flexibel nutzbare Zimmer

Attraktiv für Eigennutzer, die historischen Charme mit moderner Ausstattung und einer der schönsten Wohnlagen Frankfurts verbinden möchten.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, modernisiertem Gründerzeithaus, spektakulärer Aussicht und der besonderen Lage in Bergen macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Highlights auf einen Blick

- \* Provisionsfreier Kauf
- \* 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit großzügigem Grundriss
- \* Traumhafter Panoramablick über die Frankfurter Skyline bis in den Spessart
- \* Überdachter Balkon mit einzigartiger Aussicht
- \* Gründerzeithaus mit nur 3 Wohneinheiten
- \* Komplett renoviert und sofort bezugsfertig
- \* Hochwertiges Vollholzparkett in allen Wohnräumen
- \* Moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- \* Großzügiges Tageslichtbad mit zwei Fenstern
- \* Separates Gäste-WC mit Tageslicht
- \* Erneuerte Elektrik sowie Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen
- \* Gedämmtes Dach mit Photovoltaikanlage
- \* Ruhige Lage im historischen Frankfurter Stadtteil Bergen
- \* Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants fußläufig erreichbar
- \* Kindergärten sowie alle Schulformen in unmittelbarer Nähe
- \* Sehr gute Anbindung an die Frankfurter Innenstadt (ca. 20 Minuten mit U4/U7)
- \* Ideal für Familien, Paare und Homeoffice
- \* Kleine, überschaubare Eigentümergemeinschaft
- \* Seltene Kombination aus historischem Charme, moderner Ausstattung und außergewöhnlicher Aussicht

## Lage

Bergen zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Frankfurts und verbindet historischen Charme mit einer hohen Lebensqualität. Der über 1.000 Jahre alte Ortskern mit seinen Fachwerkhäusern, kleinen Gassen und Weinbergen vermittelt eine besondere Atmosphäre, während das nahe Enkheimer Ried zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung bietet.

### Infrastruktur

Die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren zudem von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten sowie allen Schulformen.

### Verkehrsanbindung

Mit den U-Bahn-Linien U4 und U7 erreichen Sie die Frankfurter Innenstadt in rund 20 Minuten. Mehrere Buslinien ergänzen die gute Anbindung. So genießen Sie die Ruhe eines gewachsenen Stadtteils, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon mit Aussicht