

# Exposé

## Einfamilienhaus in Frankfurt am Main

### **PROVISIONSFREI - Bezauberndes Townhouse in Top-Lage, Nähe Berger Straße, Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-471785

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.089.000 €**

60316 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde, elegante Townhouse ist eine einmalige Gelegenheit auf dem Frankfurter Immobilienmarkt - für diejenigen, die das unkonventionelle, außergewöhnliche und cosy Wohnen bevorzugen und ein eigenes kleines Haus einer Etagenwohnung vorziehen.

Das nach Süd-West ausgerichtete, einseitig angebaute Einfamilienhaus besticht zum einen durch seine imposante Erscheinung von außen, zum anderen durch seine Weitläufigkeit von innen, weiterhin durch seine Gestaltung und Ausstattung, die einen eleganten, aber auch sehr gemütlichen Charme ausstrahlt und einen geborgen fühlen lässt.

In einer ruhigen Seitenstraße der Berger Straße mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, gemütlichen Cafés, Boutiquen und der U-Bahn-Station U4 gelegen, erlebt man einerseits den lebendigen Charakter dieser Lage, andererseits - sobald man den Innenhof und das Haus betritt - herrscht eine Ruhe und Privatsphäre, die man so nicht erwarten würde.

Das Haus eignet sich aufgrund von 3 möglichen Schlafzimmern (Wohnzimmer nicht dazu gerechnet) und 2 Bädern ideal für eine Familie mit 1 bis 2 Kindern oder Paare/ Singles, die die urbane Lage und den individuellen Charakter dieser Immobilie zu schätzen wissen.

Die Immobilie verbindet die Vorzüge einer gefragten Frankfurter Lage (Nordend-Ost) mit kurzen Wegen des Alltags, angenehmer Ruhe und ohne lästige Parkplatzsuche, dank des eigenen Stellplatzes direkt am Haus im Innenhof, auch für SUVs geeignet. Weitere Stellplätze sind in 5 Minuten Fußweg z.B. im Parkhaus Heidestraße 56 anmietbar.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen.

So bietet das Haus bis zu 5,5 Zimmer, zwei bezaubernd gestaltete Bäder (kleines Duschbad EG, großes Dusch-Wannenbad 1. OG), zwei sonnige Terrassen (EG/ DG), einen großen SUV geeigneten Pkw-Stellplatz, einen idyllischen Innenhof mit SNR-Anteil, in dem Kinder geschützt spielen und wo Sie mit Ihren Freunden grillen und zusammensitzen können, eine edle Einbauküche im eleganten Landhausstil, ein großes, lichtdurchflutetes DG (z.B. Wohnzimmer oder großer Eltern- oder Kinder-Bereich) mit einer Deckenhöhe von bis zu 3,90 m, im gesamten Haus Fußbodenheizung und an allen Fenstern elektrische Rollläden und abschließbare Fenstergriffe.

Die großzügigen Dielen bieten Platz für einen Garderobenschrank und Kommoden (EG), eine Ankleide und z.B. einen Schreibtisch im 1. OG, was einem weiteren Zimmer gleichkommt wegen der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. als Ankleide, offenes Büro oder extra Spielfläche für Kinder).

Der HWR (kleines, aber vollwertiges Zimmer) im EG bietet neben dem großen Keller noch mehr Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner. Der HWR könnte, da er ein großes Fenster und Zugang zur Frühstücksterrasse bietet, durch die Entfernung der Schränke auch zu einem kleinen Homeoffice oder Gästezimmer umgestaltet werden. Waschmaschine und Trockner könnten dann im Keller untergebracht werden, man zieht dann eine Wasserleitung in den Keller. Das ist schnell gemacht durch einen Installateur.

Durch Entfernen der nicht tragenden Wand, könnte die Küche auch vergrößert werden und somit Platz für eine Kochinsel entstehen und Platz bieten für einen noch größeren Esstisch.

Ein richtiges Haus mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten, einzigartig und unglaublich charmant.

## Ausstattung

Hochwertiges, elegantes Ambiente:

-Sonderausstattung Innenausbau (ohne Küche): ca. 60.000 €

-Selbstdesignte, maßgefertigte Eingangstür mit Kassetten, mit edlem Türgriff und Türklopfer aus glänzendem Chrom von Bisschop

-Eiche-Fischgrätparkett geölt in allen Wohn-, Schlafräumen, Diele OG

- Fliesen im diagonalem Schachbrett-Muster mit umlaufendem Fries in Küche, HWR, Flur EG, beiden Bädern
- Metrofliesen in beiden Bädern
- Überall Fußbodenheizung, raumweise steuerbare Raumthermostate
- Überall glatte Wände mit Malervlies
- Wandzierleisten in Kassettenform im Entrée EG, Treppenhaus EG/OG, Diele OG und um alle Fenster, von dem Hersteller Noel & Marquet
- Maßgefertigter Waschtisch im Gäste-Bad EG
- Doppelwaschbecken mit Unterschrank und großem Spiegelschrank im Bad 1. OG
- Geschlossene, weiß lackierte Holztreppe
- Vom Schreiner angepasste Schränke im HWR, Anschluss WM + Trockner
- Maßgefertigter Einbau-Garderobenschrank im Entrée EG
- Kassettentüren, Schiebetür Küche, teilw. aus Glas mit weißen Sprossen
- Weiße Plissees an allen Fenstern
- Deckenlampen (Achtung: Occhio Mito Leuchten nicht Verkaufsgegenstand)
- Erweiterte Elektroausführung
- Hochwertige Einbauküche im Landhausstil vom Hersteller „Häcker“ mit
  - oBORA Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug (ca. 3.000 €)
  - oMIELE Geschirrspüler, rüchenschonend erhöht eingebaut
  - oMIELE Backofen rüchenschonend erhöht eingebaut
  - o(Brot)Schneidemaschine
  - oSide by Side Kühl-/ Gefrierschrank aus schwarzem Glas (Achtung: Kühlschrack nicht Verkaufsgegenstand)
- SNR Innenhof Gestaltung mit neuen Pflanzen (vorher Buchenhecken), Beeteinfassung
- 1 Außenstellplatz (SUV geeignet) direkt vor der Tür als SNR (im Kaufpreis enthalten!)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Sie profitieren hier von den Annehmlichkeiten einer WEG.

Da das gesamte Vorder- und Hinterhaus erst vor wenigen Jahren komplett saniert wurden, fallen in den nächsten Jahrzehnten keine hohen Instandhaltungs- oder Sanierungskosten an. Zudem bilden Vorder- und Hinterhaus zwei getrennte Kostengruppen lt. Teilungserklärung. Das bedeutet, dass Kosten, die das Vorderhaus betreffen, nur von den Eigentümern des Vorderhauses getragen werden und dies gilt ebenso für das Hinterhaus.

Allgemeine Kosten wie Müllabfuhr, Reinigung, Gebäudeversicherung u.a. werden aber vorteilhafterweise mit dem Vorderhaus geteilt und man muss sich um solche Belange (z.B. auch Wartung der Heizungen) nicht selbst kümmern.

## Lage

In einer der beliebtesten und gesuchtesten Lagen Frankfurts, dem Nordend – Ost, liegt dieses Townhouse in einer ruhigen Seitenstraße, um die Ecke der beliebten Einkaufsstraße Berger Straße. Hier hat man sehr kurze Wege zu Super- und Drogeriemärkten, Ärzten, zu Restaurants und Cafés, zu Boutiquen und allem, was das tägliche Leben und das Herz begehrt.

Die U-Bahn-Station U4 ist in 2 Minuten Fußweg erreichbar und man ist in wenigen Minuten in die Innenstadt gefahren. In 15 Minuten erreicht man die Innenstadt auch zu Fuß. Der nahegelegene Günthersburgpark bietet sich wunderbar zum Joggen an. Durch und durch eine zentrale Lage, wo keine Wünsche offenbleiben.

Für Familien ist erwähnenswert, dass die schöne, neu gestaltete Merian-Grundschule in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist sowie diverse Kindertagesstätten und ein Spielplatz - alles vom Townhouse aus aber nicht hörbar.

Zudem lässt es sich für Kinder im grünen, idyllischen Innenhof geschützt spielen. Man kann dort einen Sandkasten, Planschbecken oder andere Spielgeräte aufstellen, seine Fahrräder abstellen und auch in größerer Runde zusammenkommen und Tisch, Stühle und Grill für gemeinsame Stunden mit der Familie und Freunden aufstellen. Der Parkplatz bietet, wenn man sein Auto auf der Straße parkt, noch mehr Platz dafür.

Der Innenhof ist trotz gemeinschaftlich gedachter Nutzung praktisch Ihr eigenes Refugium, da dieser von den Bewohnern des Vorderhauses nicht genutzt wird. Diese haben alle eigene Terrassen/ Balkone und verbringen ihre Zeit nicht im Innenhof.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	68,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Entrée

# Exposé - Galerie



Garderobe/ Gäste-Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer im EG



Gästebad EG

# Exposé - Galerie



Treppe



großer Flur OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



großes Zimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Terrasse DG



Terrasse DG

# Exposé - Galerie



Terrasse DG beleuchtet



Haustür

# Exposé - Galerie



Terrasse EG/ Innenhof



Terrasse EG

# Exposé - Galerie

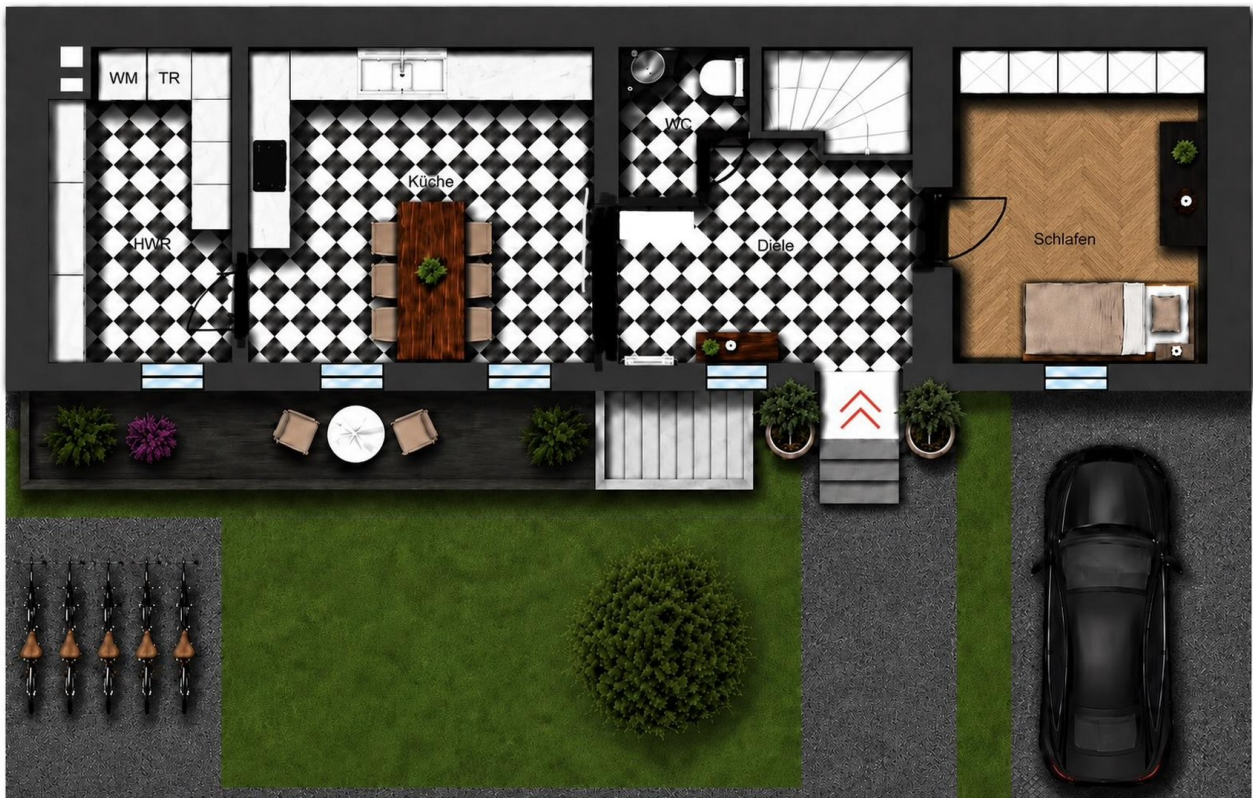


Terrasse EG

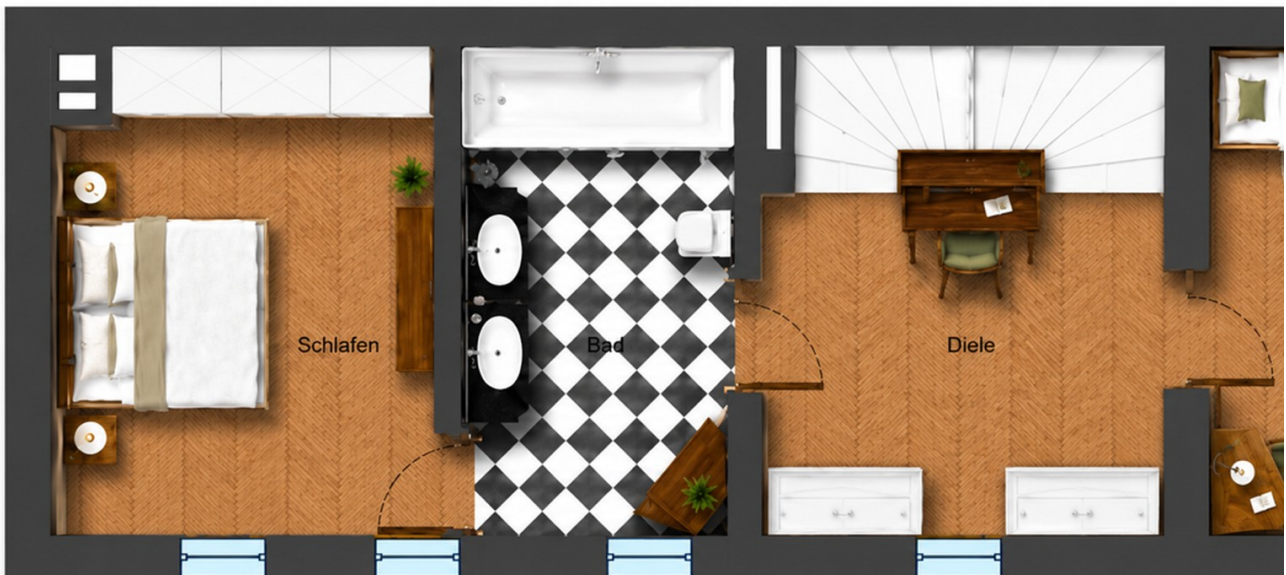


Blick auf den Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss