

# Exposé

## Maisonette in Frankfurt

### Im Penthouse-Stil: lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit sensationellem Fernblick



Objekt-Nr. OM-313680

### Maisonette

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Matz

60388 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.05.2025
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	557 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Maisonette-Wohnung liegt im Stadtteil Bergen und befindet sich in einem in Hanglage gebauten und sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, dessen großer Gemeinschaftsgarten direkt an das Naturschutzgebiet angrenzt. Der Blick in den gepflegten Garten, in welchem manchmal sogar Rehe verweilen und der sensationelle Weitblick Richtung Spessart und Odenwald, haben eine beinahe meditative Wirkung!

Die Wohnung befindet sich im 2. Ober- und Dachgeschoß (das Haus hat durch die Hanglage auch Untergeschosse) und teilt sich wie folgt auf:

2.OG: Flur, Gäste-WC, Wohn- und Essbereich, Küche, Zugang zur Terrasse und Balkon (Südausrichtung)

DG: Empore, Arbeits- / Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, Ankleide (im Grundriss Abstellraum)

Wohnfläche: 96,48m<sup>2</sup> + ca. 46,33 m<sup>2</sup> Terrasse + ca. Balkon 13,32 m<sup>2</sup> (Außenbereiche im Grundriss bereits hälftig ausgewiesen)

Der vorhandene Personenaufzug bringt Sie aus der Tiefgarage direkt zum Eingang Ihrer Wohnung, welche man über einen gut dimensionierten Flur betritt.

Auf dieser Etage befindet sich das Gäste-WC, der offene und sehr helle Wohn-Essbereich und hieran angrenzend eine offengehaltene Küche, welche mit einer modernen EBK ausgestattet ist und über eine „Frühstückstheke“ verfügt. Die Küche lässt sich über eine große Glasschiebetür vom Wohnraum abtrennen - zum Beispiel beim Zubereiten von geruchsintensiven Speisen.

Über diverse bodentiefe Fensterelemente können Sie entweder auf die große Terrasse oder den Balkon treten, der komplett in Richtung Naturschutzgebiet ausgerichtet ist. Dank des jeweils tollen Ausblickes ergibt sich spätestens hier ein Gefühl von Freiheit. Die großzügigen und wertig gestalteten Außenbereiche lassen keine Wünsche offen und ermöglichen Ihnen die Gestaltung einer grünen Oase. Hier existiert ausreichend Stellfläche für eine Lounge-Ecke und einen Grill- und Essbereich, sowie für einen persönlichen Sonnenplatz. Dank der unterschiedlichen Himmelsausrichtungen werden Sie im Sommer je nach Wunsch fast immer ein Sonnen- bzw. Schattenplatz finden.

Über die zum Wohn-Essbereich angrenzende Wendeltreppe erreichen Sie die weiteren Räume. Im Dachgeschoss finden Sie 2 (Schlaf)-Zimmer, das große Tageslicht-Wellnesbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne, sowie einen Abstellraum, welcher als Ankleidezimmer ausgebaut wurde. Sowohl vom Schlafzimmer, als auch vom heutigen Arbeitszimmer können Sie Dank der großen und bodentiefe Fensterelemente wieder den wunderbaren Blick ins Weite und somit das Gefühl von Freiheit genießen.

Durch die architektonisch ansprechende Bauweise hat diese Dachgeschosswohnung kaum Dachschrägen. Der Kniestock in der Empore und im als Arbeits-/Gästezimmer genutzten Raum, wird Dank der vorhandenen, weißen Einbauschränken optimal genutzt.

Eine Besonderheit dieser Wohnung ist das hohe Maß an Privatsphäre, welche sich durch den Haus-im-Haus-Charakter und die Tatsache ergibt, dass sich die große Terrasse in Einzellage befindet.

Ergänzt wird die Wohnung um einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz (kein Duplex-Parker), auf welchem auch ein Kombi oder SUV seinen Platz findet. Die Tiefgaragen-Zufahrt erfolgt über den Autoaufzug.

## Ausstattung

- Ausstattung gehoben
- glatt gespachtelte Wände und venezianische Wandspachteltechnik (grau) im Flur
- Glastür Flur-Wohnbereich, sowie große 3-teilige Schiebetür als optionale Trennung zwischen Wohnbereich und Küche

- Einbauküche mit Hochglanzfronten in grau, diverse Kücheneinbaugeräte in 2021 erneuert (Induktionskochfeld 70 cm, Abzugshaube, Spülmaschine, Blanco-Spüle und Abfallsystem, Wasserhahn, sowie LED Deckenspots)
- mediterrane Stein-Sichtwand im Wohnbereich
- strukturierter, dunkler Markenlaminatfußboden (Landhausdiele, Farbe Räuchereiche) im Flur, Wohn- und Essbereich + Edelstahlsockelleisten, großformatige Bodenfliesen in der Küche
- Holz-Metall-Wendeltreppe zum DG (neu eingelassen in 2024 und formgenaue Stufenteppiche aus hochwertigem Veloursteppichboden)
- Gira-Lichtschalterserie mit Glasrahmen
- elektrische Rollläden im Schlaf- und Arbeitszimmer (unten manuelle Rollläden)
- strukturierter, dunkler Markenlaminatfußboden im Gästezimmer + Edelstahlsockelleisten
- Hochflor-Teppichboden in Empore, Schlaf- und Ankleidezimmer
- Einbauschränke in der Empore und im Arbeits-/Kinderzimmer, sowie großer Einbauschränk mit Schiebetüren im Schlafzimmer (individuell gestaltet mit Mustertapete auf Maß)
- Tageslicht-Bad mit großer Eckbadewanne und bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper, sowie Holzwaschtisch und Sanitärobjekte von Duravit und Hansgrohe
- kleines Ankleidezimmer direkt an das Bad angrenzend mit Schranksystem und Kleiderstangen
- Balkon in Süd-Ausrichtung (ca. 13 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Sonnenschutzmarkise und breiten WPC-Dielen
- Große Terrasse (ca. 46m<sup>2</sup>) mit großformatigen Stein-Fliesen auf Schüttung (2020 neu). Für eine bequeme Bewässerung ausgestattet mit Gardena-Schlauchbox und Design-Regentonne.
- Kellerraum ca. 10 m<sup>2</sup>, sowie Gemeinschafts-Waschküche/Trockenraum, Fahrradkeller
- allgemeiner Zustand des Hauses sehr gepflegt: letzte Sanierung / Renovierung des Hauses 2020 (Außenfassade, Flachdach-Terrassen) + 2022 (Treppenhaus und LED-Beleuchtung).
- Zustand der Wohnung sehr gut, letzte Teilrenovierungen 2018/19/20/21/24
- Personen-Aufzug und Auto Aufzug
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage

#### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Monatliches Hausgeld (inkl. Heizkosten und Wasser):

Wohnung inkl. Tiefgarage = 557,00 €

zzgl. Rücklagenbildung = 90,32 €

## **Lage**

Frankfurt Bergen-Enkheim ist ein östlicher Teil von Frankfurt und setzt sich aus den ehemals selbständigen Orten Bergen und Enkheim zusammen. Bergen gehört zu den begehrten Wohnadressen Frankfurts.

Hier vereint sich eine traumhaft grüne Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur. In der direkten Wohnumgebung genießen Sie eine Idylle im Grünen und erreichen den Fußweg zum Lohrberg in ca. 200 Metern.

Für Naturliebhaber, Hundebesitzer, Sportler und Wanderer bieten der Lohrberg (Park), der Vilbeler Wald und das Naturschutzgebiet Enkheimer Ried jeweils ideale Naherholungsräume. Ebenfalls in unmittelbarer Umgebung befinden sich weitere Freizeitmöglichkeiten, wie Schwimmbad (Frei- und Hallenbad), Tennis- oder Fußballplatz.

Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich fußläufig: Supermarkt, Apotheke, Buchhandlung, Blumenladen, Friseure, Kosmetik, Ärzte und 2 Bäcker etc. Auch das breit gefächerte Angebot diverser Vereine, Kindergärten, Schulen und Restaurants in unmittelbarer Nähe bietet Ihnen einen hohen Freizeitwert.

Von Frankfurt erreichen Sie Bergen-Enkheim am schnellsten mit dem Auto über die Schnellstraße B3 (Friedberger Landstraße) und die B521. Ebenso haben Sie direkten Anschluss an die Autobahn A66 Richtung Hanau, welche Sie in 5 Minuten erreichen. Ebenfalls in nur wenigen Fahrminuten ist die A661, sowie der Anschluss zur A3, bzw. A5 erreichbar.

Zudem bestehen sehr gute Anbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Bus/Nachtbus und U-Bahn:

- Die Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 200 Metern (Linie 40 zur U7-Bahn-Endstation Enkheim und Linie 43 Richtung Bornheim)

- Mit der U-Bahn-Linie 7 sowie Linie 4 erreichen Sie die Innenstadt in nur circa 15 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn(t)raum

# Exposé - Galerie



Große Terrasse, Abendstimmung



Außenbereich von Straßenseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten aus

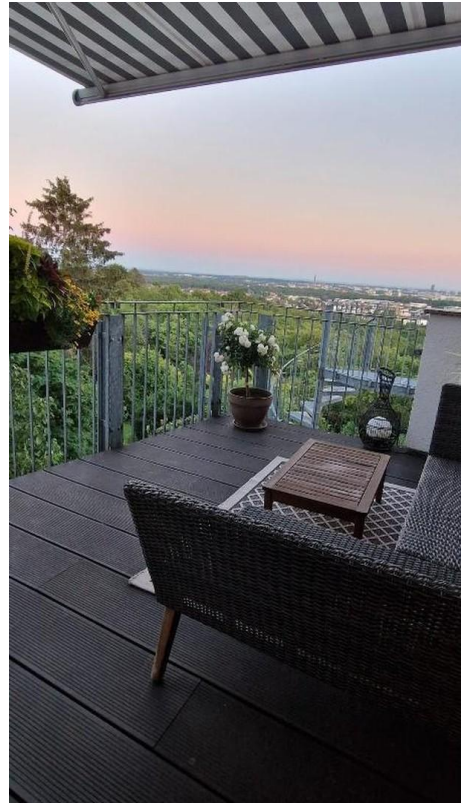


Lichtdurchfluteter Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Detail Steinwand & Ausblick



Balkon mit Weitblick



Essbereich



# Exposé - Galerie



Wendeltreppe ins Dachgeschoss



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Gäste-WC mit Abstellbereich



Schlafzimmer - Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Arbeitszimmer mit Einbaulösung

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad, Gaube und Wanne



Tageslichtbad, bodengl. Dusche

# Exposé - Galerie



Große Terrasse, Essplatz



Große Terrasse, Essplatz

# Exposé - Galerie



Große Terrasse, Sonnenplatz



Große Terrasse, Sitzecke

# Exposé - Galerie

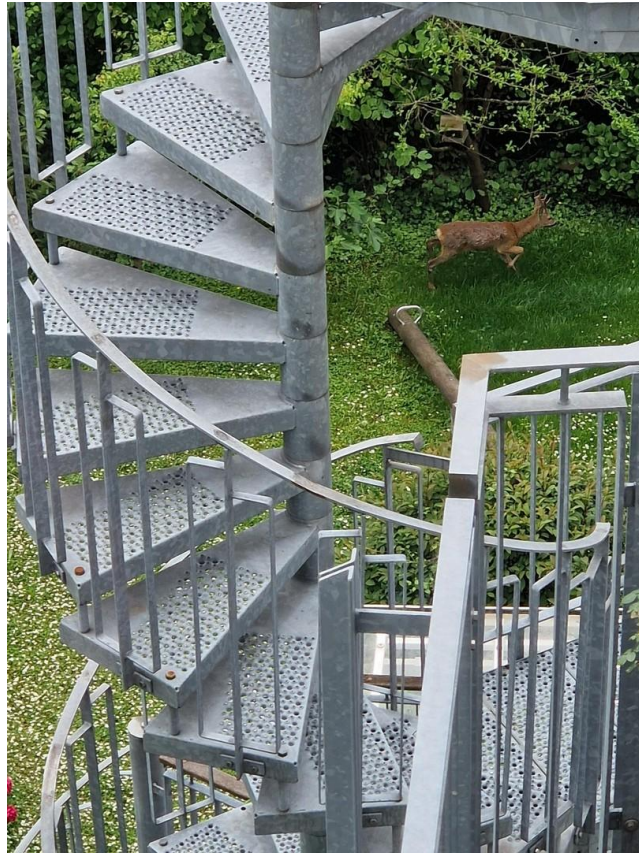


Große Terrasse



Terrasse, Detail Schlauchbox

# Exposé - Galerie



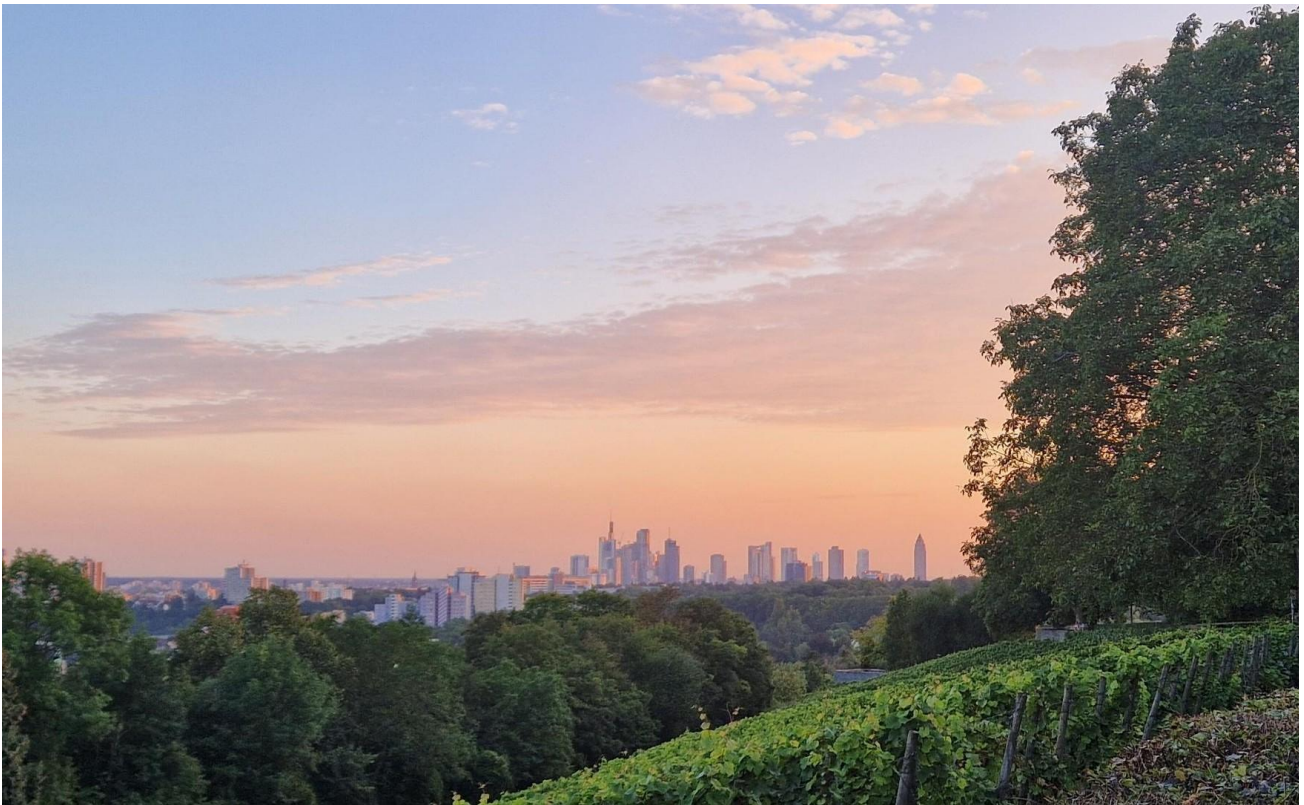
Gartenbereich mit "Reh"...



Winter-Impressionen Balkon



# Exposé - Galerie



Lohrberg Skylineblick



# Exposé - Grundrisse

