MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

# EXPOSÉ

## PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER - Urbanes Wohnen: Stilvolle Zwei-Zimmer-Wohnung in bester Lage

## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 60316 Frankfurt am Main
Baujahr: 2025
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 35,14 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 7
Aufzug: Personenaufzug
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**
**€ 359.900,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Main Estate Immobilien GmbH**
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg ° Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

# Eckdaten

> Etagenwohnung
> Frankfurt am Main
> 2 Zimmer
> 35,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1179-SwXHw

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Adresse | 60316 Frankfurt am Main |
| Baujahr | 2025 |
| Zimmerzahl | 2 |
| Wohnfläche (ca.) | 35,14 m² |
| Kaufpreis | 359.900,- € |
| Etage | 1 |
| Anzahl Etagen | 7 |
| Aufzug | Personenaufzug |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pelletheizung |
| Endenergiebedarf | 70,10 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2026-07-29 |
| Energieausweis gültig bis | 29.07.2036 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | B |
| Energieausweis Baujahr | 2025 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Objekt ist vermietet | nein |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen, Parkett |
| Befeuerung | Pellet |
| barrierefrei | ja |
| Alt- / Neubau | Neubau |
| Zustand | Erstbezug |
| bezugsfrei ab | sofort |

## Objektbeschreibung:

In bester Lage von Frankfurt - Nordend -Ost - entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 26 stilvollen Eigentumswohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie einer Gastronomiefläche. Die Kombination aus hellen Räumen, einem klaren Konzept und dem stimmigen Design erfüllt höchste Ansprüche. Die stilvollen Woh nungen mit individuellem Charakter bieten reichlich Platz, um die Räumlich keiten ganz nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten.

Die Ausstattung der großzügigen Räume, Fußböden aus Holz und Flie sen, geschmackvolle Bäder und eine moderne Gebäudetechnik nach den aktuellen, energetischen Gesichtspunkten bieten Ihnen einen hohen Wohn komfort.

Die hervorragende Lage macht die Wohnungen gleichermaßen zu einem interessanten Wohn- und Anlageobjekt. Für sicherheitsorientierte Kapital anleger eignen sich die aktuellen Zinsen, um in eine nachhaltige Geld anlage zu investieren. Für Selbstnutzer ist Wohneigentum in dieser hervorragenden Lage selten und begehrt.

## Ausstattung:

- Massive Bauweise
- Zentrale Wohnlage
- Ansprechende, moderne Architektur
- 2- bis 3-Zimmer-Grundrisslösungen mit ca. 35,14 - 103,13 m² Wohnfläche
- stilvoller Eingangsbereich
- helles Treppenhaus für alle Wohngeschosse
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- hochwertiges Parkett und großflächige Fliesen
- Malervlies in weiß gestrichen
- Farbvideogegensprechanlage
- CAT-Verkabelung
- Glasfaser-Internet
- Fenster mit Dreifachverglasung
- elektrische Rollläden
- Aufzug in alle Wohngeschosse
- schlüsselfertige Übergabe

## Lagebeschreibung:

An den Stadtteil Nordend -Ost grenzt der ebenfalls beliebte und attraktive Stadtteil Bornheim im Osten der Stadt und ist auch als "das lustige Dorf" bekannt. Beson ders belebt und beliebt ist das Herzstück des Stadtteils, die Obere Berger Straße. Sie beginnt an der Höhenstraße, verläuft über Alt Bornheim und erstreckt sich bis nach Seckbach. Im Nordend -Ost entstehen neben Ihrer neuen Adresse - Berger Straße 88 - einige neue Bauprojekte. Es fühlen sich immer mehr Menschen zu dem Stadtteil hingezogen und möchten diesen nicht mehr verlassen.

## Sonstiges:

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

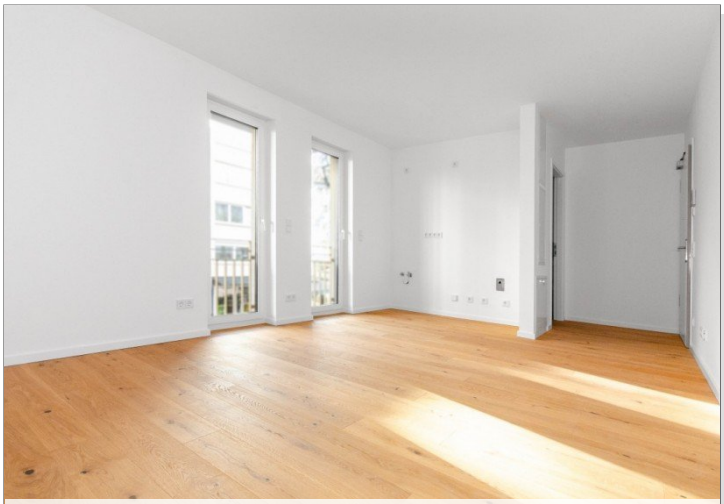
> Etagenwohnung
> Frankfurt am Main
> 2 Zimmer
> 35,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1179-SwXHw

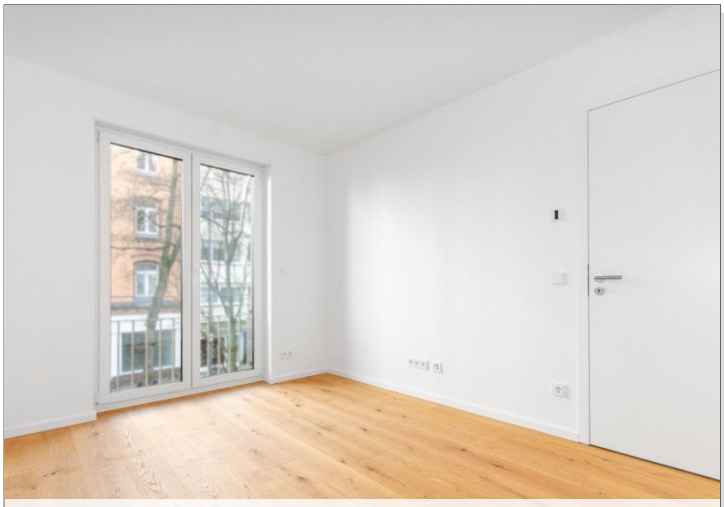
natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

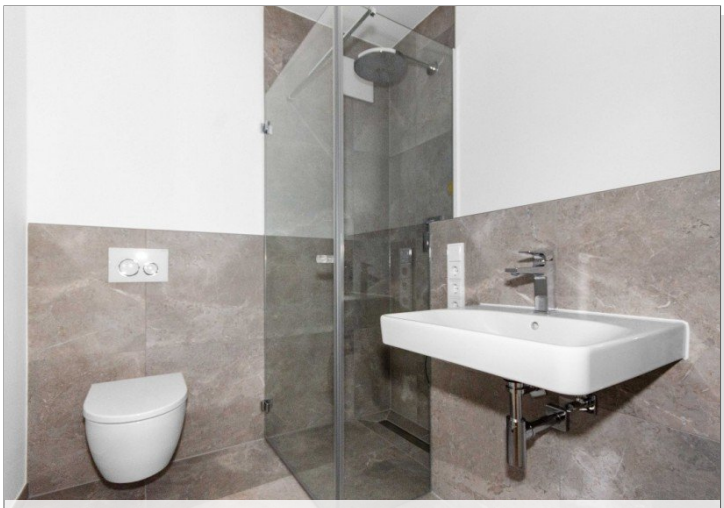
HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

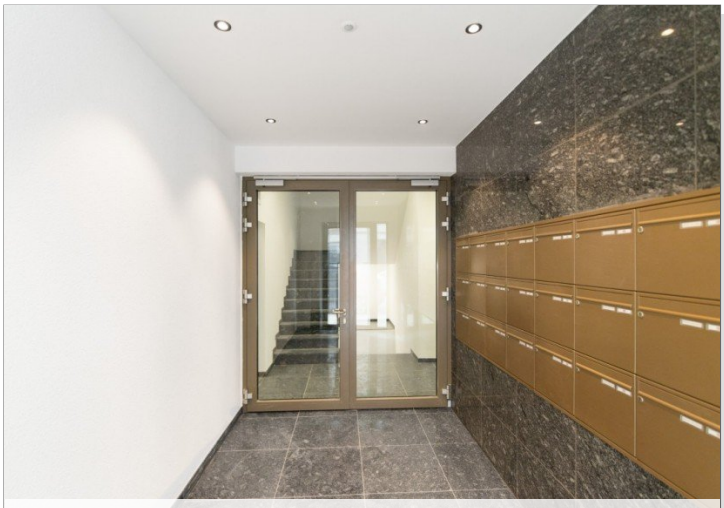
EIGENTÜMERSERVICE:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektbilder:**


Wohnzimmer / Esszimmer


Schlafzimmer


Badezimmer


Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

# Eckdaten

> Etagenwohnung
> Frankfurt am Main
> 2 Zimmer
> 35,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1179-SwXHw

Treppenhaus

Hausansicht

Hausansicht

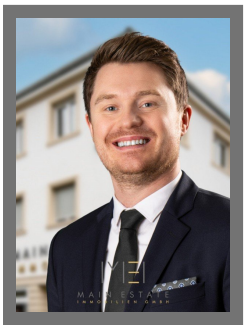
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

# Eckdaten

> Etagenwohnung
> Frankfurt am Main
> 2 Zimmer
> 35,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1179-SwXHw

**Ansprechpartner:**



**Herr Benjamin Dönitz**

**Telefon:** +49 6102 7087800
**Mobil:** +49 162 6625555
**E-Mail:** doenitz@main-estate.de

**Firmendaten:**

**Main Estate Immobilien GmbH**
Bahnhofstraße 168-170

63263 Neu-Isenburg

Tel.: +49 (0) 6102 / 70 87 80 0
E-Mail: info@main-estate.de
Internet: www.main-estate.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Marius Pomorski
Felix Schamschula

Registergericht: Amtsgericht Offenbach am Main
Registernummer: HRB 47116
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 290 218 708

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt des Landkreises Offenbach am Main.

Zuständige Aufsichtsbehörde
Landrat Kreis Offenbach
Postfach, 63128 Dietzenbach
Telefon: 06074 / 8180-1000

**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026