

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Frankfurt am Main

### Stilvoll sanierte Dachetage mit offenem Wohnkonzept



Objekt-Nr. OM-456912

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.240 € + NK**

Ansprechpartner:  
Trautmann

Königsteiner Straße 40d  
65929 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1902	Nebenkosten	150 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	31.07.2026
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung in bester Lage von Frankfurt Höchst erstreckt sich über die gesamte Etage des obersten Geschosses eines historischen Jugendstilgebäudes mit parkähnlichem Garten.

Die Wohnung erschließt sich über ein Entree mit Deckenhöhen von drei Metern. Die Etagenwohnung ist neu saniert. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit zentraler Kochinsel. Ideal zum Kochen, Leben und Empfangen. Die Elemente der Designerküche (Marke Rational, Apothekerschrank, Geräte von Miele und AEG) sind weitgehend frei platziert, um den Loftcharakter der Wohnung zu erhalten. Eine Galerie mit Balkonaustritt eröffnet einen schönen Blick über die Dächer von Höchst.

Die Materialien Eichenparkett, Feinsteinzeug und die modernen weißen Flächen verleihen der Wohnung eine stilvolle, ruhige Atmosphäre.

Das separate Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice. Das stilvoll kernsanierte Tageslichtbad ist klar und hochwertig gestaltet. Es gibt Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Die Wärmeversorgung kann über die Gasetagenheizung individuell gesteuert werden.

Der großzügig angelegte Gemeinschaftsgarten mit Gartenmöbeln steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung. Das Haus umfasst vier Etagenwohnungen.

## Ausstattung

- Sanierte Etagenwohnung
- Echtholzparkett Eiche matt in allen Wohnbereichen, betongraues Feinsteinzeug in Küche und Bad
- Großzügiger offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit hochwertiger weißer Küche
- Geräte von Miele und AEG
- Kücheninsel mit integrierten Sitzplätzen
- Wohnzimmer mit Galerie und Balkonaustritt
- Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer als zB Home Office
- Tageslichtbad mit großzügigem, nahezu bodengleichem Duschbereich
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad
- Gasetagenheizung zur individuellen Steuerung von Heizung und Warmwasser
- Kellerraum
- Gemeinschaftsgarten zur Nutzung durch alle Bewohner

## Sonstiges

Die Wohnung ist ideal für ein junges Paar. Ein Bonitätsnachweis wird erwartet.

## Lage

Mittendrin im Leben und gleichzeitig idyllisch gelegen am Mainufer vollzieht das Quartier derzeit seine Entwicklung vom Geheimtipp zum Szeneviertel. Freizeitaktivitäten, Open Air Cafés, kleine Restaurants und Bars, alternative Einkaufsgelegenheiten des täglichen Bedarfs, die Markthalle mit kulinarischen Highlights laden zum Verweilen und Erkunden ein. Das Quartier ist voller gewachsener Urbanität, Vitalität und ganz eigenem Lebensgefühl.

Durch Förderungen der Stadt Frankfurt und des Landes Hessen wurde die Bausubstanz in den letzten Jahren vorbildlich saniert. Die Altstadt von Frankfurts ältestem Stadtteil Frankfurt-Höchst bietet malerische Bauten.

Der Bahnhof Frankfurt Höchst, mit zwölf Bahnsteiggleisen der zweitgrößte Bahnhof der Stadt und der Busbahnhof führen schnell in alle Richtungen, so zum Beispiel mit den S-Bahnen in 10 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof, in 13 Minuten zur Hauptwache / Zeil oder in 30 Minuten nach Wiesbaden. Der Autobahnanschluss zur A 66 liegt 3 Minuten entfernt. Ein Auto könnte vor dem Haus auf öffentlichem Verkehrsgrund kostenlos abgestellt werden.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Offenes Wohnen

# Exposé - Galerie



Designerküche



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Über den Dächern Westen



Gartenblick

# Exposé - Galerie



Über den Dächern Osten



Zimmer rechts vorne

# Exposé - Galerie



Zimmer rechts hinten



Platz für Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Neue weisse Türen



Echtholzparkett

# Exposé - Galerie



Hausansicht

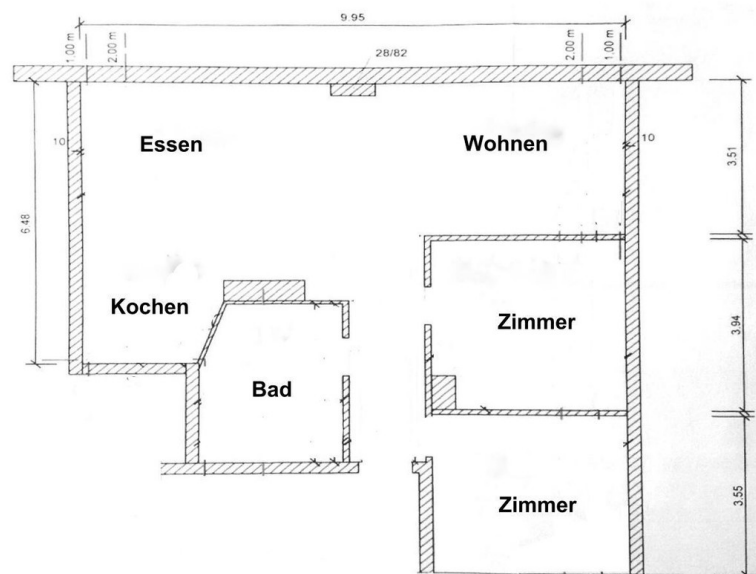


Hauseingang



Altstadt Frankfurt Höchst

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

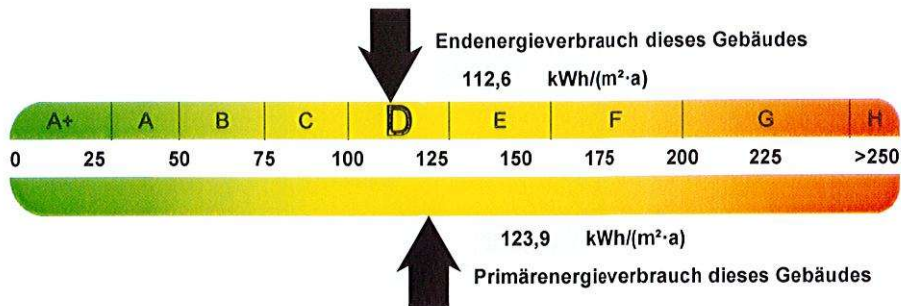
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

HE-2018-002189211

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

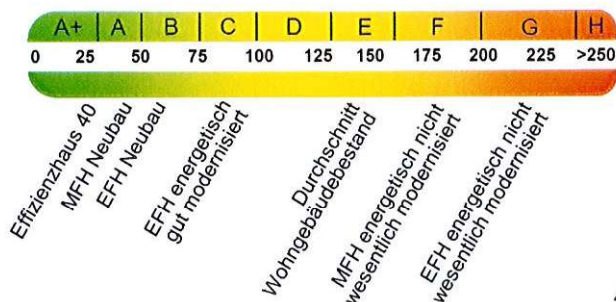
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

112,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	134520	—	134520	1,20
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	34860	34860	—	

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus