

Exposé

Penthouse in Frankfurt am Main

**112m² Skyline-Premium-Penthouse mit toller 30m²
Dachterrasse – provisionsfrei, A+, barrierefrei**



Objekt-Nr. OM-461436

Penthouse

Verkauf: **979.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Torsten Netzer

Eugen-Kaufmann-Strasse 12
60438 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	112,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Übernahme	ab Datum	Tiefgaragenplätze	1
Übernahmedatum	01.03.2027	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause - mit tollem Ausblick

Es gibt Wohnungen, die man kauft. Und es gibt Wohnungen, die man bewohnt — vom ersten Moment an. Diese 112 m² große Penthouse-Wohnung im Obergeschoss eines gepflegten 10-Parteien-Hauses in Kalbach-Riedberg verbindet hohe Wohnqualität mit einem Merkmal, das im Frankfurter Bestandsmarkt zunehmend zur Rarität wird: einem unverbaubaren, freien Blick auf die Frankfurter Skyline — täglich neu, zu jeder Stunde anders.

Grundriss und Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich in vier Zimmer mit einer klar durchdachten Funktionslogik. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich liegt zur Skyline-Seite und öffnet sich über eine Terrassentür direkt auf die über 30 m² große Dachterrasse. An der ruhigen Hausseite befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer, Gästezimmer oder vollwertiges Arbeitszimmer genutzt werden kann. Alle Zimmer sind mit 13–15 m² gut dimensioniert und über einen breiten, hellen Flur erschlossen. Die Küche wurde gegenüber dem Originalplan geöffnet und leicht vergrößert — der Übergang zum Wohnbereich ist fließend, ideal für Abende mit Gästen.

Die tolle Dachterrasse — das Herzstück

Die über 30 m² große Dachterrasse ist in Kalbach-Riedberg außerordentlich selten. Sie bietet Platz für eine vollwertige Sitzgruppe, einen großzügigen Esstisch für 6–8 Personen, Sonnenliegen, einen Grill und Pflanzgefäße — gleichzeitig. Im Sommer erweitert sie den Wohnbereich um mehr als ein Viertel: Frühstück in der Morgensonne, Sundowner mit der Frankfurter Skyline als Kulisse.

Haustechnik und Gebäudestandard

Das 2016 errichtete Haus erreicht Energieklasse A+ mit einem Endenergieverbrauch von lediglich 18,1 kWh/(m²·a) — dokumentiert im Energieverbrauchsausweis (gültig bis 28.11.2035). Die Heiz- und Warmwasserkosten lagen 2024 bei ca. 1.350 € und 2025 bei ca. 1.715 € für das gesamte Jahr. Das Gebäude verfügt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die im Energieausweis ausdrücklich dokumentiert ist: gleichmäßiges Raumklima, verbesserter Schimmelschutz und leiseres Wohnen ohne ständiges Fensterlüften. Ein Aufzug verbindet die Tiefgarage direkt mit allen Wohngeschossen. Die Erschließung ist schwellenarm — vom Stellplatz bis zur Wohnungstür stufenlos.

Parken, Keller, E-Mobilität

Zur Wohnung gehört ein überdurchschnittlich großer, behindertengerechter Tiefgaragenstellplatz (geeignet für SUV und Familienkombi). Die Ladeinfrastruktur für ein Elektrofahrzeug ist bereits vorbereitet — lediglich die Wallbox muss noch beschafft werden (ab ca. 900 €). Ein großzügiger separater Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller mit Tiefgaragenzugang und ein Abstellraum für Kinderwagen und Roller im Erdgeschoss ergänzen das Angebot.

WEG und Hausgeld

Die Eigentümergemeinschaft umfasst nur zehn Parteien — Entscheidungen werden zügig getroffen, das Gemeinschaftseigentum wird sorgfältig gepflegt. Das Hausgeld beträgt ca. 300 € pro Monat (inkl. 750 € jährliche Instandhaltungsrücklage). Die gebildeten Rücklagen sind bereits sehr komfortabel; ein Kontoauszug wird bei konkretem Kaufinteresse zur Verfügung gestellt.

Die Wohnung ist selbstgenutzt, befindet sich im Zweitbezug (Baujahr 2016) und wird ab Ende Februar / Anfang März 2027 bezugsfrei. Kein Makler — keine Provision.

Ausstattung

Mit Liebe zum Detail - ein echter Platz zum Leben

Die Ausstattung dieser Wohnung hebt sie klar aus dem Bestandsangebot in Kalbach-Riedberg heraus. Was auf den ersten Blick nach Standard klingt, ist im Detail durchgehend auf Premium-Niveau ausgeführt — und in dieser Kombination auf dem freien Markt kaum zu finden.

Echtholzboden durchgehend

Der echte Holzboden zieht sich durch alle Wohnräume und gibt der gesamten Penthouse eine warme, wertige Grundstimmung. Er ist in einem gepflegten Zustand und kann bei Wunsch durch den neuen Eigentümer geschliffen und geölt werden — kein Renovierungszwang, aber die Option auf eine wie-neu-Optik mit minimalem Aufwand.

Zwei Vollbäder mit hochwertiger Sanitärausstattung

Beide Bäder sind mit Markensanitär ausgestattet, u. a. Villeroy & Boch und Kaldewei. Das Hauptbad bietet eine großzügige Dusche sowie eine Badewanne in orientalischer Ambiente — ein echter Entspannungsraum. Das zweite Bad übernimmt die Alltagslast für Familien oder Gäste. Beide Bäder sind in einem Zustand, der keinerlei Renovierungsmaßnahmen erfordert. Hochwertige Armaturen, großzügige Spiegel und durchdachte Beleuchtung geben den Räumen eine zeitlose, hotelhafte Anmutung.

Intelligente Arbeits- und Stauraumlösungen

Im Wohnzimmer ist ein vollwertiger Home-Office-Bereich als maßgefertigter Einbau integriert: aufklappbar, ergonomisch nutzbar, und wenn Feierabend ist, hinter geschlossenen Fronten unsichtbar. Der Flur bietet ebenfalls maßgefertigte Einbauten für Garderobe, Bücher und Alltagsgegenstände — klare Fronten, kein optischer Platzverlust. Diese Einbauten fehlen in den meisten Vergleichsangeboten und kosten nachträglich vier- bis fünfstellig.

Vollwertige Einbauküche mit Markengeräten

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Sie verfügt über Markengeräte und ausreichend Arbeits- sowie Stauraum für anspruchsvolle Köche und den Familienalltag. Der offene Übergang zum Wohn- und Essbereich macht die Küche zum Teil des Raumes — und im Sommer führt die Dachterrasse als verlängerter Essbereich nach draußen.

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Dieses technische Detail ist im Energieausweis ausdrücklich dokumentiert und im Alltag spürbar: gleichmäßig gutes Raumklima ohne Zugluft, niedrige Luftfeuchtigkeit und damit struktureller Schimmelschutz, leises Wohnen ohne ständiges Fensterlüften sowie geringere Heizkosten durch Wärmerückgewinnung aus der Abluft. Für Allergiker und Familien mit Kleinkindern ist dies ein echter Gesundheits- und Komfortfaktor. Im Bestandsmarkt dieser Preisklasse ist diese Ausstattung eine echte Seltenheit.

Barrierefreie Erschließung mit Aufzug

Der Aufzug verbindet die Tiefgarage direkt mit allen Wohngeschossen. Die gesamte Wohnung ist schwellenarm erschlossen — stufenlos vom Stellplatz bis zur Wohnungstür. Das ist heute praktisch für Familien mit Kinderwagen, und in zwanzig oder dreißig Jahren ein entscheidender Vorteil für komfortables Wohnen im Alter.

XL-Tiefgaragenstellplatz und Kellerraum

Der Stellplatz ist behindertengerecht dimensioniert — ausreichend Platz auch für SUV und Dachbox-Kombis. Die Wallbox-Infrastruktur ist vorbereitet. Der Kellerraum geht deutlich über das übliche Maß hinaus und bietet Platz für Saisonales, Sportgeräte und Vorräte.

Fazit

Diese Wohnung ist vollständig ausgestattet und einzugsbereit — ohne Renovierungsstau, ohne Kompromisse. Was vergleichbare Angebote als Einzelmerkmal vermarkten (Dachterrasse, Lüftungsanlage, Aufzug, Markenbäder, A+ Energie), findet sich hier in einer Wohnung — provisionsfrei.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Bitte beachten:

Aus Respekt vor der Zeit beider Seiten setzen wir vor jeder Besichtigung einen weichen Finanzierungsnachweis Ihrer Hausbank voraus.

Konkret heißt das:

- Eine formlose schriftliche Bestätigung Ihrer Bank oder Ihres Finanzierungsberaters, dass eine Finanzierung in der Größenordnung des Kaufpreises grundsätzlich darstellbar ist, oder
- alternativ ein Nachweis über das benötigte Volumen aus Eigenmitteln (z. B. aktueller Kontoauszug, Depot-Bestätigung, Verkaufsnachweis einer eigenen Immobilie).

Eine konkrete, bindende Finanzierungszusage ist für die Erstbesichtigung nicht erforderlich. Dieses Verfahren ist seit einigen Jahren bei privaten Direktverkäufen in Frankfurt Standard und schützt beide Seiten vor unnötigem Zeitaufwand.

Lage

Kalbach-Riedberg ist Frankfurts jüngster Stadtteil und gleichzeitig einer der gefragtesten. Das Quartier wurde ab 2001 als modernes Wohngebiet mit hoher Lebensqualität entwickelt und beherbergt heute rund 22.000 Menschen. Geprägt ist die Nachbarschaft durch junge Familien, Akademikerinnen und Akademiker des nahegelegenen Goethe-Universitäts-Campus Riedberg sowie durch eine internationale Bewohnerstruktur. Das Haus liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohnstraße mit nur zehn Parteien — eine seltene Konstellation in einem Stadtteil, der sonst von größeren Wohnanlagen geprägt ist.

Die U-Bahn-Linie U8/U9 verbindet Kalbach-Riedberg direkt mit der Frankfurter Innenstadt; die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof beträgt etwa 25 Minuten. Über die nahegelegene A661 erreichen Sie das Frankfurter Kreuz in wenigen Minuten und sind damit innerhalb einer Viertelstunde am Flughafen oder auf der A5 Richtung Nord oder Süd. Im Quartier selbst finden Sie ein Riedberg-Zentrum mit Vollsortimenter, Apotheke, Bäckerei, Cafés, Ärzten, Drogerie und Postdienstleistungen — der tägliche Bedarf ist fußläufig abgedeckt.

Familien profitieren in Kalbach-Riedberg von einem überdurchschnittlich dichten Bildungsnetz: mehrere Kitas, Grundschulen, die IGS Kalbach-Riedberg und Anbindung an Frankfurter Gymnasien sind in Reichweite.

Großzügige Park- und Spielanlagen wie der Kätcheslachpark als grünes Zentrum des Quartiers, Spielplätze, Sportvereine und Joggingstrecken am Feldrand runden das Angebot ab. Zur Universität Frankfurt — Campus Riedberg mit Natur- und Lebenswissenschaften — sind es wenige Minuten zu Fuß, was die Wohnung auch für akademische Käufer hochinteressant macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	18,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich

Exposé - Galerie



Dachterrasse mit Aussicht



Perfekte Sicht

Exposé - Galerie



Genug Platz für Lounge etc.



Detail Wohnraum



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Offene Küche

Exposé - Galerie



Wannenbad mit Flair



Mosaik

Exposé - Galerie



Waschtisch orientalis



Waschtisch

Exposé - Galerie



Detail Bad



Duschbad modern

Exposé - Galerie



Große Dusche



Große Dusche

Exposé - Galerie

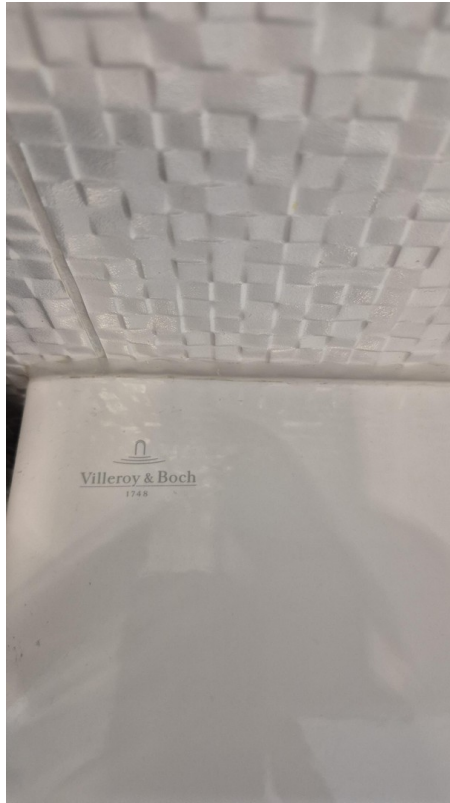


Moderne Fliesen



Aufbewahrung

Exposé - Galerie



Detail Waschtisch



Flur

Exposé - Galerie



Flur 2



Apothekerschrank maßgefertigt

Exposé - Galerie



Apothekerschrank maßgefertigt



Smart Work offen

Exposé - Galerie



Smart Work offen verstaut



Smart Work geschlossen

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1_2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



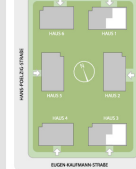
Schlafzimmer Eltern

Exposé - Grundrisse

4 Zimmer / 111,66 m²



ELKE BERGMANN NICHE STRASSE



ELKE KAUFMANN STRASSE

Dieser Grundriss findet die (teilweise mit kleinen Detail- und Flächenabweichungen) in folgenden Wohnungen:

Nr.	OG	Lage
H1 4.12	SG	links
H3.3.09	SG	links

Auf Grund der kontrollierten Ba- und
Erfüllung sind die Decken in den Sanitär-
oder Flurbereichen teilweise abgehängt.
In jeder Wohnung erfolgt die Installation
eines wandhängenden Lüftungsgerätes.

Terrassen und Dachterrassen werden in
der Wohnflächenberechnung mit 20%
angerechnet. Die tatsächlichen Quadrat-
meterangaben können geringfügig
abweichen.
Die dargestellte Möblierung ist ein
Vorschlag und somit variabel.

Stand 12/2013 - Änderungen vorbehalten

www.gwn-riedberg.de / GWN BAUPROJEKT GMBH