

# Exposé

## Penthouse in Frankfurt

**Ohne Makler: Seltene Kombi aus Stadt, Ruhe und & außergewöhnlicher Ausstattung (Klimaanlage,...)**



Objekt-Nr. OM-470122

**Penthouse**

Verkauf: **665.000 €**

60326 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	34.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich ausgestattete Wohnung im obersten Stock verbindet urbanes Wohnen mit seltener Ruhe und Privatsphäre.

Auf 97qm verteilen sich auf einen Grundriss mit drei lichtdurchflutenden Seiten, ohne direkten Nachbarn und einem durchdachtem Raumkonzept:

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist die große, durch zwei bodentiefe Flügeltüren zu erreichende Dachterrasse mit Wasser- und Stromanschluss sowie Sonne über den gesamten Tag hinweg – ideal für entspannte Stunden im Liegestuhl über den Dächern der Stadt.

Zahlreiche, hochwertige Details wie breites Eichenparkett, raumhohe Innentüren, Fußbodenheizung, Klimaanlage sowie ein neues Bad mit Dusche und Badewanne, separatem Gäste-WC und der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung.

Vom Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss gelangen Sie außerdem komfortabel und barrierefrei per Aufzug direkt bis zur Wohnungsebene. Auf dieser Etage befinden sich nur 2 Wohneinheiten.

Abgerundet wird das Gesamtpaket durch die energieeffiziente Bauweise im KfW-55-Standard, einen Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox sowie die zentrale und gleichzeitig angenehm ruhige Lage nahe Europaviertel und Innenstadt.

## Ausstattung

Ein Überblick über die Einzelheiten:

- Wohnfläche: ca. 97 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2015
- Zimmer: 3
- Energieeffizienzklasse B
- KfW-55-Standard
- Bezugsfrei nach Vereinbarung
- Separate Übernahme der Möbel nach Abstimmung

Grundriss:

- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Großes, ruhiges Schlafzimmer
- Weiteres großes Zimmer ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- Neues, großzügiges Badezimmer mit Walk-in Dusche und Badewanne (Badsanierung 2026)
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Große Dachterrasse mit Sonne den ganzen Tag, mit Markenmarkise von Warema, Wasseranschluss und Steckdose

Exklusive Ausstattung:

- Klimaanlage im Schlafzimmer, kühlt die ganze Wohnung mit optimalem Raumklima

- Warema-Markise
- Einbauküche mit Markengeräten von Liebherr und Siemens (zzgl. 5T €)
- Ausstattung der Küche: Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine, Backofen, ungenutzter Dampfgarer, Alesschneider, Herd und Abzugshaube
- Breites Eichenparkett in Landhausdielen-Optik
- Raumhohe, zargenlose Türen mit Innenband
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Smart-Home-Vorbereitung
- Aufschaltbares Internet über Sicherungskasten durch - Multi-Mediadosen
- Video-Gegensprechanlage
- Aufzug ebenerdig von der Tiefgarage bis in den 6. Stock
- exklusiver Einzelstellplatz in der Tiefgarage, direkt vor dem Kellereingang (zzgl. 34T €)
- Wallbox mit separater, abschließbarer Steckdose am Parkplatz
- Kellerabteil
- Balkonkraftwerk, das die Stromkosten in den letzten 3 Jahren um ca. 700 kWh pro Jahr reduziert hat
- Hohe Hausgeldrücklagen
- Elektrische Rollläden (Umrüstung auf Alu in 2024)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer modernen und gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2015 im aufstrebenden Frankfurter Gallus – nahe Europaviertel und der Innenstadt.

Die Lage verbindet urbanes Leben mit angenehmer Ruhe. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig bietet die Wohnung durch ihre Ausrichtung und die Lage im obersten Stockwerk ein außergewöhnlich ruhiges Wohngefühl.

Die Frankfurter Innenstadt, das Europaviertel, die Skyline sowie der Hauptbahnhof und Flughafen sind in kurzer Zeit erreichbar.

In kurzer Laufnähe liegen 3 Bahnlinien.

Eine seltene Kombination aus zentraler Lage, moderner Architektur und privatem Rückzugsort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Blick von Balkon in Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche



Blick aus Küche in Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Kaffee-Corner



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



neues Bad (Duschkabine folgt)



neues Bad

# Exposé - Galerie



neues Bad



Gäste-WC

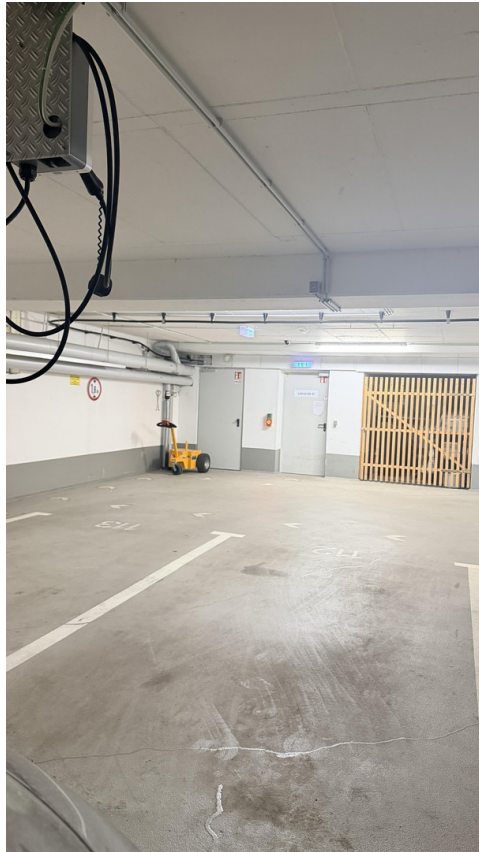
# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie

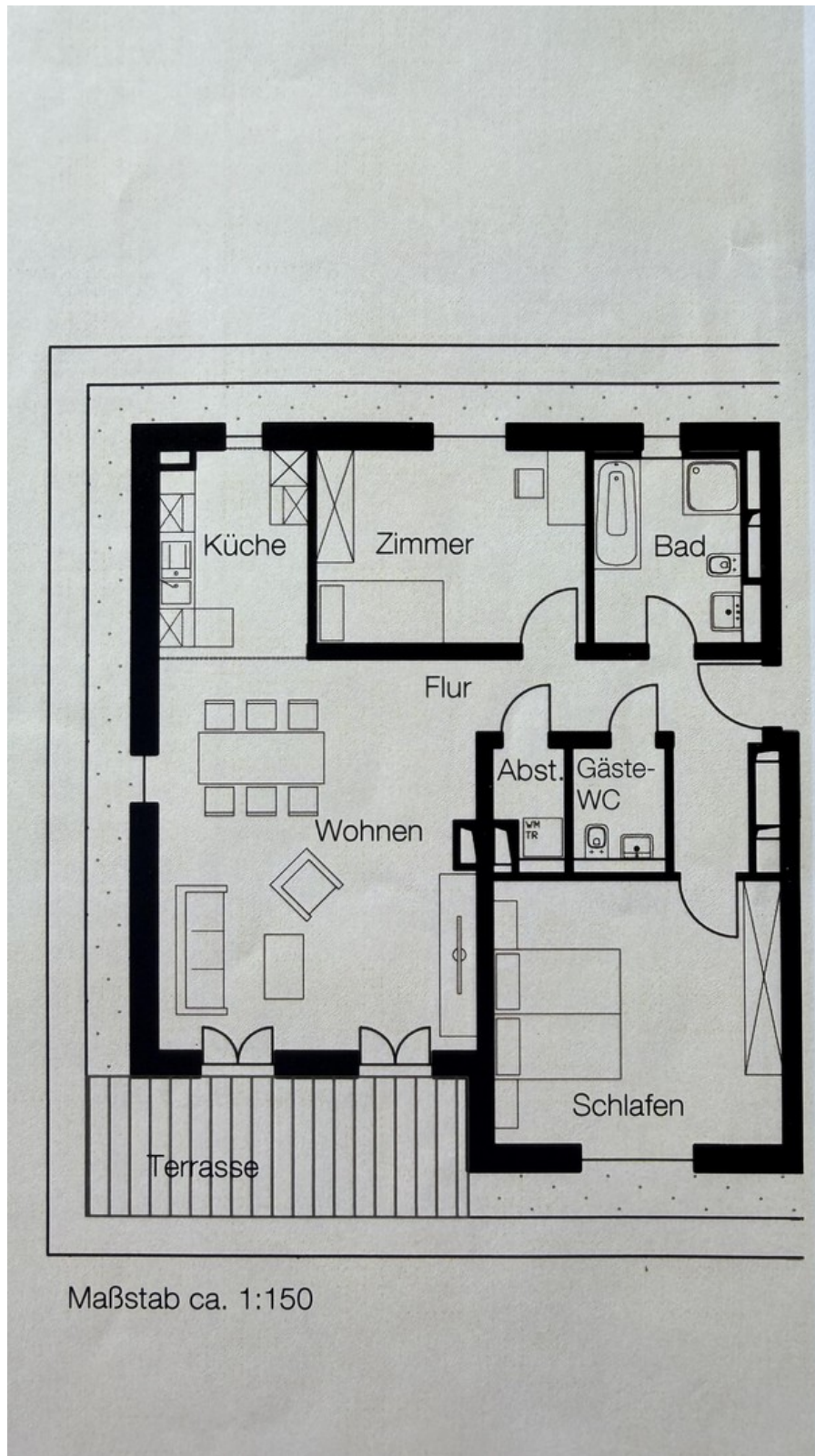


exklusiver Parkplatz + Wallbox



vor der Skyline Frankfurts

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Wohnfläche:

Wohnen	30,42 m <sup>2</sup>
Küche	7,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,11 m <sup>2</sup>
Bad	7,24 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,91 m <sup>2</sup>
Diele	7,89 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,97 m <sup>2</sup>
Balkon (50%) (tatsächliche Fläche)	6,41 m <sup>2</sup> 12,82 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>96,51 m<sup>2</sup></b>

Größenangabe ca