

Frankfurt am Main – Nordend

# Skyline-Penthouse im Nordend - Dachterrasse 360°

????????? ??????????: 24001102



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 3.196.000 EUR • ??????????: ca. 283 m<sup>2</sup> • ??????????: 6

???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ????????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001102	????? ???????	3.196.000 EUR
????????????	ca. 283 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
????????	6		
?????????????? ??? ??????????	3	????? ???????????????	2011
??????????	2	???????????????????? ??????	ca. 35 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2011	????????	?????????, WC ?????????????, ???????

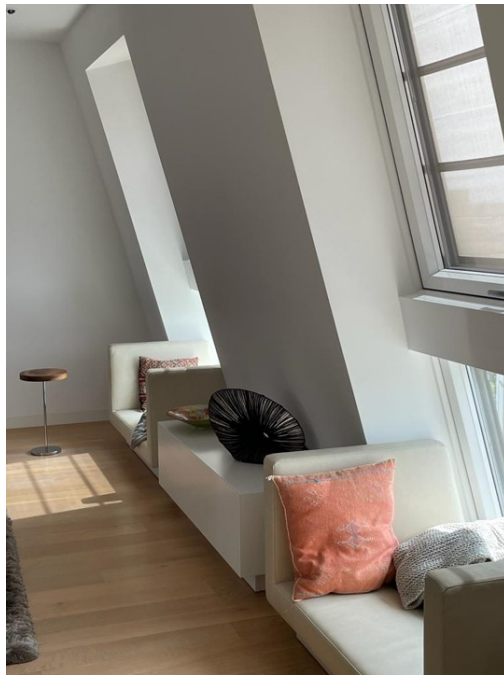
???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	93.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	02.03.2033	????????????? ????????????? ?????????????	C
????? ????????????	????????????????? ????????? ?????????????? ????????????????? ??? ????????????????? ?????????????????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

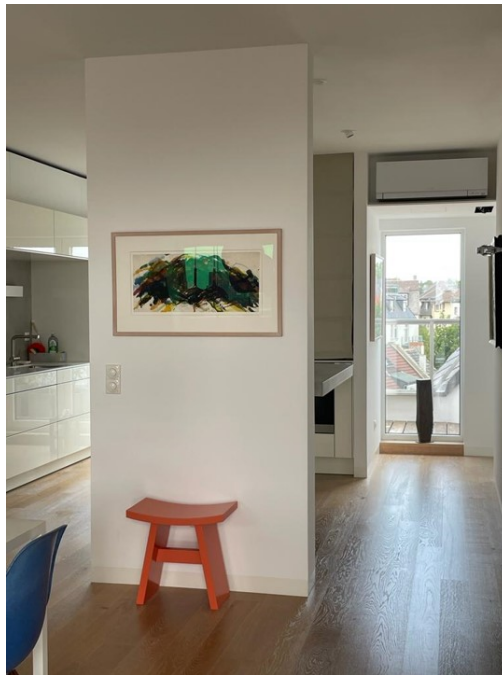
?? ?????????





???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????





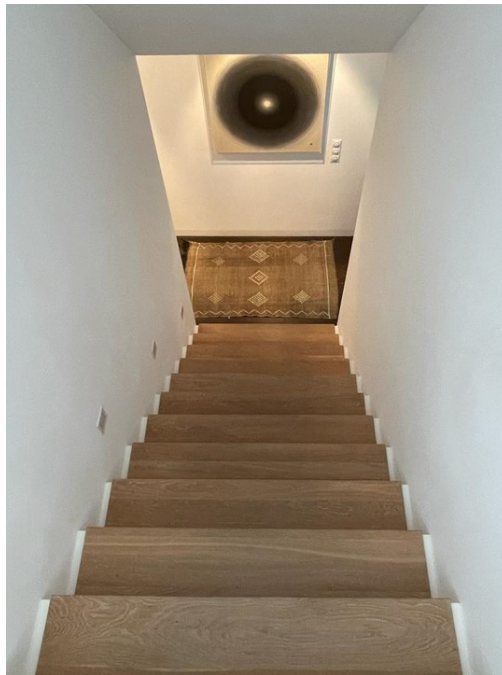
??????? ???????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

?? ????????



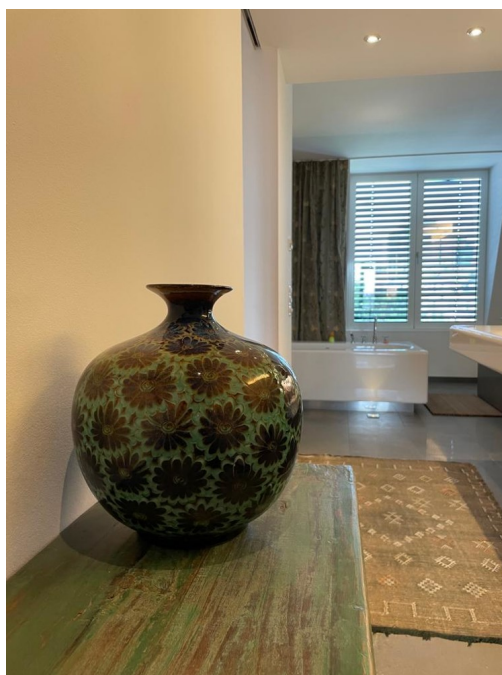
???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

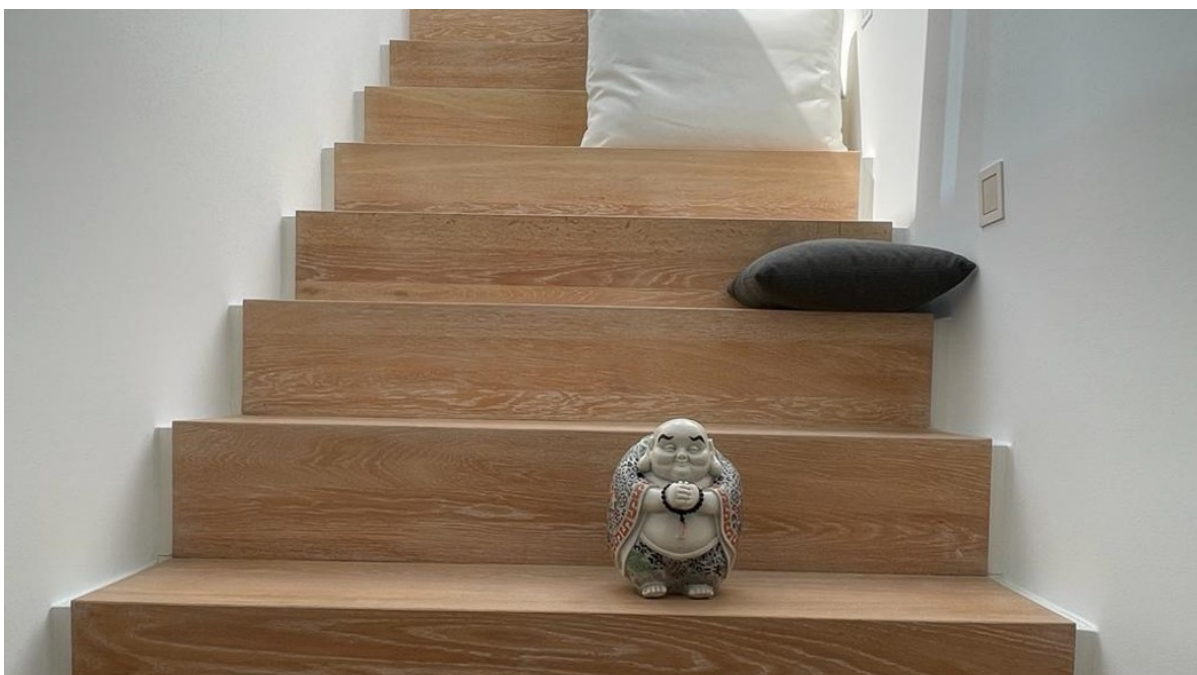
?? ?????????





???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????





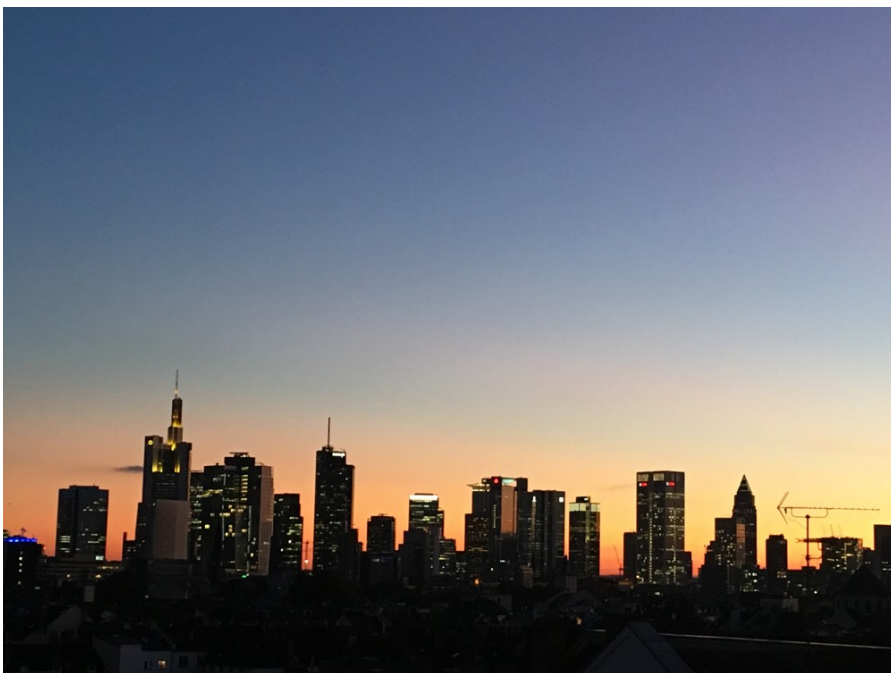
???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????



??????? ???????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

?? ????????



???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

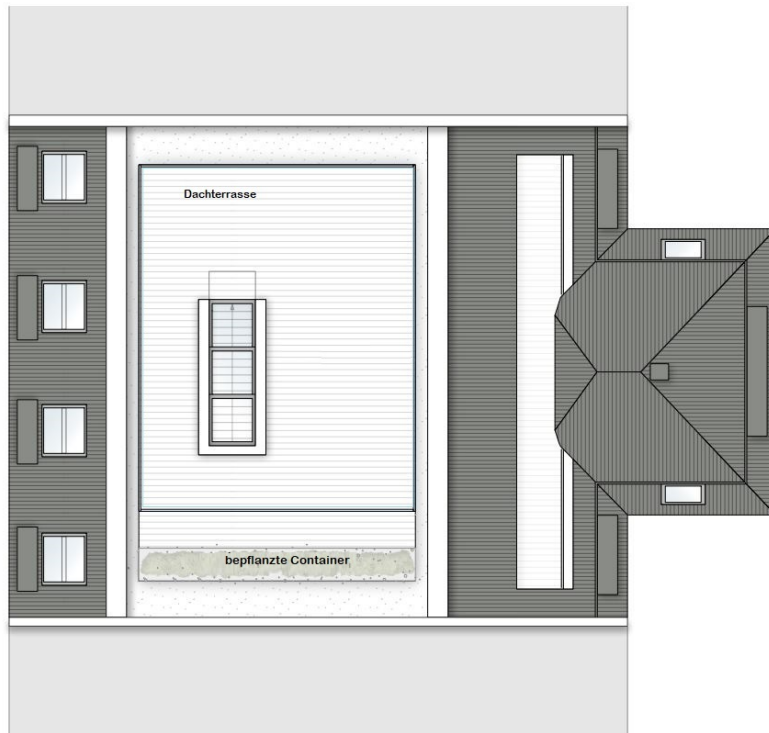
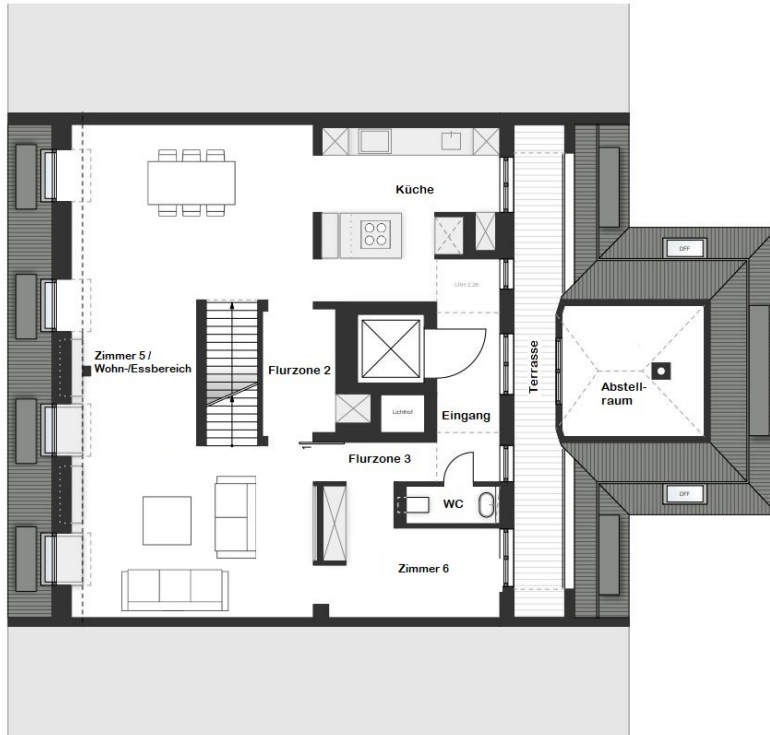
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.



??????? ???????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

??? ?????? ???????????

Diese Gelegenheit kommt nicht wieder: ein Penthouse in Hausgröße, in der beliebtesten Wohngegend Frankfurts, mit Blick über Stadt und Skyline, dennoch absolut ruhig, mit Aufzug in die Wohnung, Dachterrasse, Neubauqualität. Auf dem Grundstück befindet sich eine repräsentative Vorderhausbebauung, aus der Jahrhundertwende um 1900 und eine architektonisch anspruchsvolle moderne Hinterhausbebauung des Architekten Karl Dudler, aus dem Jahr 2010. Alle sieben Wohneinheiten gehören zur WEG. Sie sind alle an eine zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage (Blockheizkraftwerk) angeschlossen und beziehen alle Medien über die gemeinsamen Versorgungsleitungen. Das Vorderhaus wurde in den Jahren 2009 bis 2011 aufwändig kernsaniert und auf Neubaustandard gebracht. Die beiden Etagen des Penthouses wurden komplett neu aufgebaut (Haus auf dem Haus). Die gesamte Haustechnik ab den Übergabepunkten ist neu. Alle Etagen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und an das Blockheizkraftwerk angebunden. Die gesamte Hausstatik wurde aufbauend auf acht unter Kellerniveau eingegossenen Fundamenten, mit einem Stahlträgerskelett und Einbindung sowohl in die Brandmauern als auch in den neu eingebrachten Aufzugsschacht aus Stahlbeton auf ein zeitgemäßes Sicherheitsniveau gebracht. Die Hausfassade ist wärme gedämmt und die von den historischen Zierelementen abgenommenen Profile wurden für den Guss neuer Verbundsteine für Gesimse, Brüstungen und Laibungen verwendet, die nach der Isolierung der Fassade vorgehängt wurden. So entstand eine äußerst akkurate, detailgetreue und optisch perfekte Altbau-Fassade, die sich in ihrer Qualität deutlich von den Nachbargebäuden abhebt. Insgesamt wurde in nahezu allen Belangen Neubauqualität erreicht. Das „PENTHOUSE K“ befindet sich in der 4. und 5. Etage des Vorderhauses und ist sowohl über das geräumige Treppenhaus als auch über den Aufzug direkt in die Wohnung (Privatschließung) zu erreichen. Der Aufzug reicht bis in den Keller, in dem sich die zwei dem Penthouse zugeordneten Kellerräume befinden. Die beiden Etagen des Penthouses erstrecken sich jeweils über die gesamte Hausfläche und sind intern mit einem breiten Treppenhaus verbunden. Das Penthouse bestand ursprünglich aus zwei WEG Einheiten, wurde dann aber auf Antrag grundbuchlich zu einem Wohnungseigentum zusammengefasst, welches das gesamte Penthouse umfasst. Zwei groß dimensionierte Briefkästen sind vorhanden. Die 5. Etage, die „Lichtetage“, bietet circa 120 Quadratmeter offen gestaltete Lebefläche mit Entrée, Lesebereich, Kochbereich, Essbereich und Wohnbereich. Von hier hat man über vier circa 2,20 m hohe Fenster den Blick über die Stadt, die Skyline und weiter nach Süden. Schatten spenden bei Bedarf semitransparente Außenjalousien und für Kühle sorgt eine großzügig dimensionierte, leise Klimaanlage. Auf der 5. Etage befindet sich auch die hübsche „Küchenterrasse“ mit circa 11 Meter Länge und charmantem Blick über die Hinterhöfe

und Dächer (Ausgang vom Kochbereich und vom Lesebereich aus). Hier kann man in der warmen Jahreszeit herrlich den Sonnenaufgang genießen und frühstücken. Ein unbeheizter Storage-Raum für Terrassenmöbel und circa 15 Quadratmeter Größe mit Schrägen ist von der Küchenterrasse aus zugänglich. Außerdem gelangt man von der 5. Etage aus über eine breite von oben belichtete/verglaste Treppe auf die außergewöhnliche Dachterrasse. Die darunterliegende 4. Etage empfängt die Bewohner mit dunklen Eichenböden, teilweise Steinböden, und streng weißen Wänden und in die Wände eingelassenen Schiebetüren. Auf circa 150 Quadratmeter befinden sich hier Schlafräume, Ankleide, Gästezimmer, Gäste-Bad, Masterbad, Fitness-Raum mit Sauna und der Hauswirtschaftsraum. Das Sonnenlicht wird hier über außenliegende Lamellen gesteuert. Auch von der 4. Etage aus geht der Blick über die Stadt und die Skyline nach Sachsenhausen, das Ostend und darüber hinaus. Außergewöhnlich großzügig ist der Bad- und Wellness-Bereich mit Dusche, freistehender Badewanne, beheizter Ruhebänk, Fitnessraum und Sauna. Die 4. Etage hat über zwei Eingangstüren Zugang zum Treppenhaus. Die Abtrennung einer technisch völlig autarken Einliegerwohnung ist möglich. Das PENTHOUSE bietet aus beiden Etagen einen unverbaubaren Blick auf die gesamte Frankfurter Skyline, das Nordend, Ostend und Sachsenhausen. Von der über 50 Quadratmeter großen Dachterrasse mit umlaufender Glasbrüstung geht der Blick aber noch weiter, 360Grad über die Stadt und bis zum Feldberg, zum Spessart und an die Bergstraße. Ein Gefühl von „Vogelnest“ mit den leisen, weit entfernt klingenden Geräuschen der Stadt. Die aus Cortenstahl geschweißten und derzeit mit Gräsern bewachsenen Pflanztröge sind automatisch bewässert und geben der Terrasse einen Touch von Naturbezug; die Dachterrasse hat zahlreiche Steckdosen, indirekte Beleuchtung und eine Haltevorrichtung für ein circa 25 Quadratmeter großes auf Maß angefertigtes Sonnensegel. Dem Wohnungseigentum ist leider kein PKW-Stellplatz zugeordnet. Es finden sich aber diverse Parkplätze und Garagen zur Miete in der näheren Umgebung.

???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

????????????????? ??? ??????????

- Kernsanierter Altbau mit nahezu Neubauqualität
  - Bestandshaus massiv gebaut, Penthouse (4.+5. Etage) in Stahl-Holzstrebenkonstruktion gebaut, welche in die beiden Brandmauern und die Stahlbetonstruktur des Aufzugs- und Lichtschachts eingebunden ist
  - Lift vom Keller bis in die Wohnung mit Zugängen in das vierte und fünfte Obergeschoss
  - Elektrische Außenjalousien
  - Drei Klimaanlageanlagen
  - Moderne exklusive Bäderausstattungen
  - Fußbodenheizung
  - Blockheizkraftwerk
  - 4. Obergeschoss
    - Lift zu den Wohnungseingangstüren
    - Zwei Eingänge, für einen abgeschlossenen, autarken Einliegerbereich
    - Holzdielenböden, Eiche, dunkel
    - Freistehende Badewanne
    - Liegefläche im Masterbad
    - Sauna
    - Maßgefertigte Ankleide
  - 5. Obergeschoss
    - Lift direkt in die Wohnung
    - Deckenhöhe ca. 2.70
    - Moderne Küche mit hochwertigen Markengeräten und freistehender Kochinsel
    - Eichenholz-Dielenböden, geölt, hell
    - Isolierverglaste Fenster ca. 2.20m
    - Nach Maß angefertigte Sitznischen in den Fenstern mit passenden Lowboards
    - Ost-Terrasse mit Außen-Abstellraum ca. 15 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse über dem 5. Obergeschoss
- Aufgang zur Dachterrasse verglast, mit elektrischer Öffnung
  - Dachterrasse mit Glasbrüstung ca. 50 m<sup>2</sup> / über der gesamten Dachfläche
  - Sonnensegelkonstruktion und ca. 25 m<sup>2</sup> großes, windsicheres Sonnensegel
  - Pflanzkästen aus Cortenstahl mit Bewässerung
  - Elektrik und Beleuchtung vorhanden

??????? ???????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

??? ??? ??? ????????????

Quirlig und dennoch entspannt geht es in Frankfurts zweitgrößtem, dicht besiedeltem Viertel zu. Insbesondere junge Familien mit Kindern zieht es in den Stadtteil mit seinen vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit, der über reichlich Schulen, Spielplätze und Kitas verfügt. Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße gelegen bietet das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen eine hervorragende Anbindung. Im Westen gleicht sich die Bebauung unmerklich an das anschauliche Westend an, zur nahen Innenstadt grenzt das Nordend unmittelbar ans Grün der Wallanlagen. Der bezaubernde Bethmannpark, der Holzhausenpark samt Wasserschlößchen und der weitläufige Günthersburgpark sind wichtige Treffpunkte für kulturelle, sportliche und soziale Freizeitaktivitäten. Besonders im Oeder Weg, in der Eckenheimer Landstraße und in der legendären Berger Straße lädt eine bunte Mischung kleiner Läden, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Bars, sogar Kinos zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein. Und immer freitags wird auf dem beliebten Friedberger Markt kollektiv das Wochenende eingeläutet. Die Straßenbahnhaltestelle „Rohrbach/Friedberger Landstraße“ ist circa sechs Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 17 beziehungsweise 30 Autominuten.

??????? ???????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll 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 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 Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: 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 einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



???????? ??????????: 24001102 - 60316 Frankfurt am Main – Nordend

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 ?????????????? ???? ???? ?

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)