

Frankfurt am Main - Hausen

# Stilvolles Penthouse mit Galerie und Dachterrasse in ruhiger Lage

Objektnummer: 26001017



**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001017	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1999	Modernisierung / Sanierung	2020
		Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche

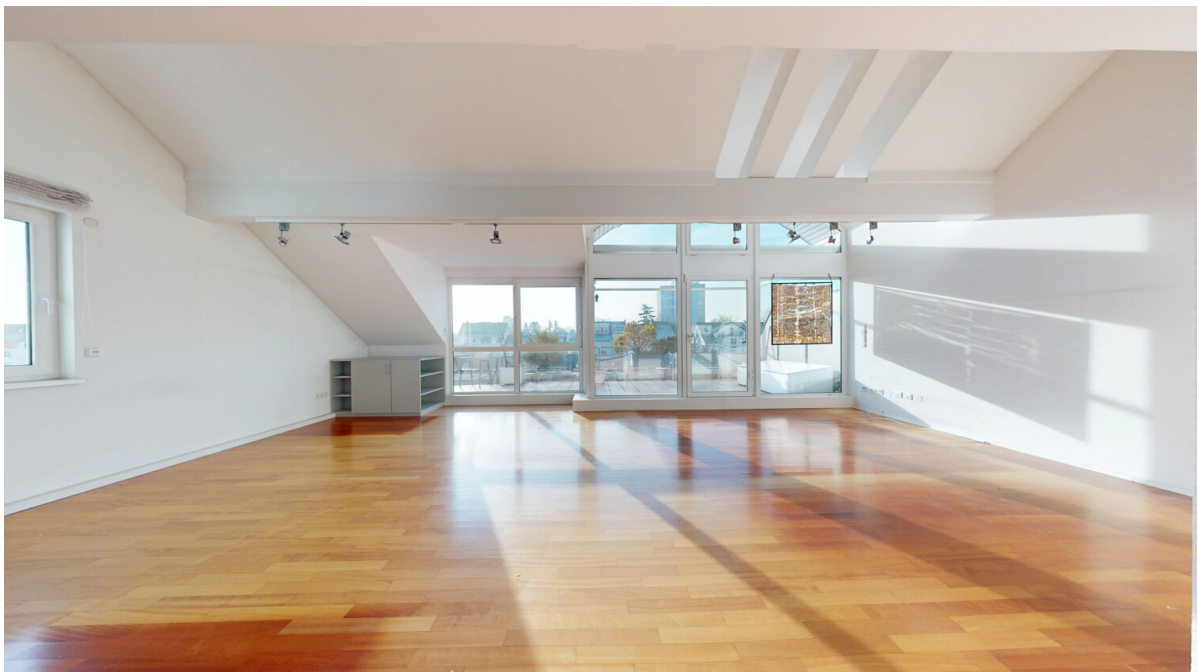
Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.05.2032	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

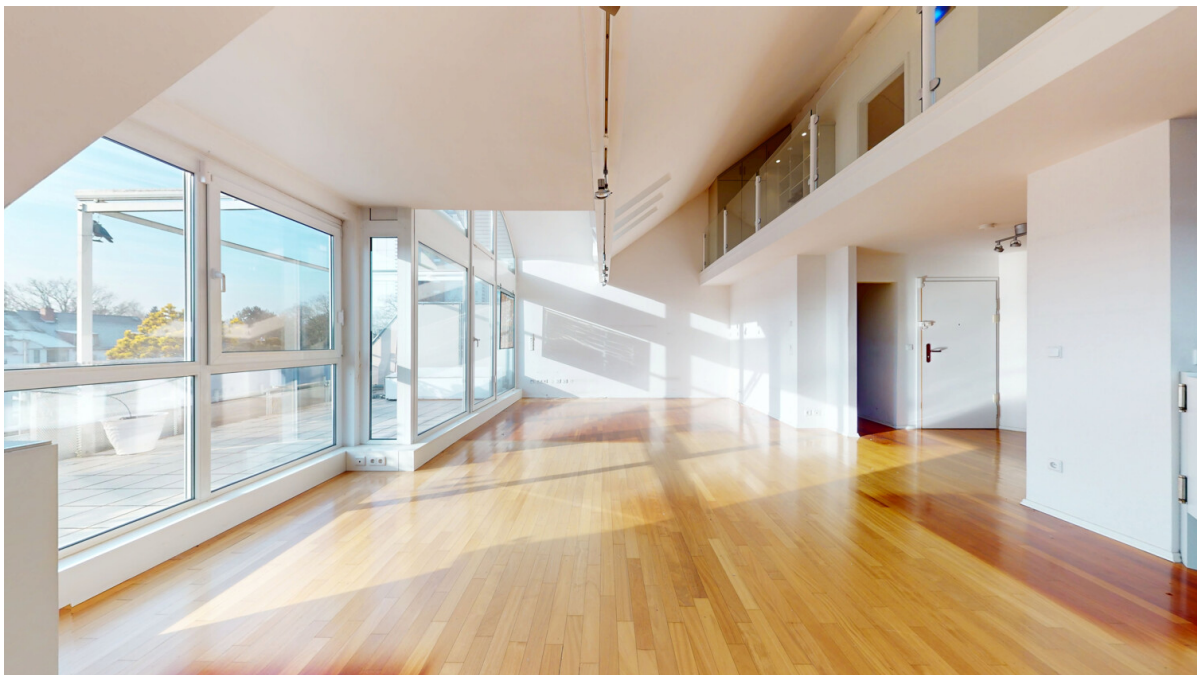
Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen

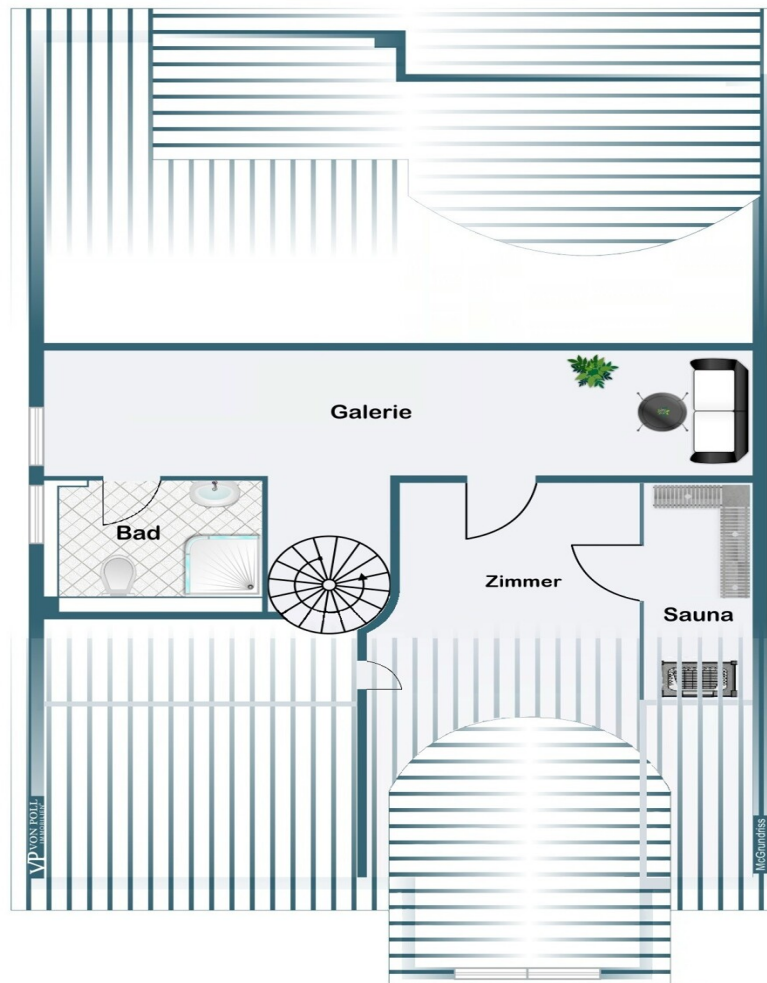
## Die Immobilie



Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen**

## Ein erster Eindruck

Diese Wohnung in attraktiver Penthouse-Lage im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus den 1990er-Jahren bietet auf über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Raumgefühl und eine besondere Aufteilung über zwei Ebenen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Galerie bildet das Herzstück der Wohnung und verleiht dem Grundriss einen luftigen, offenen Charakter. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Tageslicht und unterstreichen das großzügige Wohngefühl.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Dachterrasse, die einen schönen Rückzugsort im Freien bietet.

Die offene Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert. Zwei Zimmer auf der Hauptebene sowie ein weiteres Zimmer auf der Galerieebene machen die Wohnung besonders geeignet für Paare, Homeoffice-Nutzer oder eine kleine Familie mit einem Kind.

Zwei Tageslichtbäder – eines mit Dusche und Wanne auf der Hauptebene sowie ein weiteres Duschbad auf der Empore – sorgen für einen komfortablen Alltag.

Ein separater Kellerraum sowie ein Duplexstellplatz runden das Angebot ab.

Die Ausstattung entspricht in wesentlichen Teilen dem Baujahr und bietet Käufern eine gute Grundlage, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu modernisieren.

**Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen**

## Ausstattung und Details

- Wohnung in Penthouse-Lage im 2. Obergeschoss
- großzügiger Wohn- / Essbereich mit Galerie
- große Dachterrasse
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- voll ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- zwei Tageslichtbäder
- Bad im Hauptgeschoss mit Dusche und Wanne
- weiteres Bad auf der Galerieebene mit Dusche
- teilweise bodentiefe Fenster
- elektrische Rollläden
- Alarmanlage mit Zentrale und Warnmeldern
- separater Kellerraum
- Duplexstellplatz

**Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen**

## Alles zum Standort

Der Frankfurter Stadtteil Hausen besticht durch seine attraktive Lage im Westen der Mainmetropole und vereint ruhiges, gewachsenes Wohnen mit einer ausgezeichneten verkehrlichen Anbindung. Die Nähe zur Innenstadt sowie zu bedeutenden Verkehrsachsen macht Hausen zu einem gefragten Wohnstandort mit hohem Anspruch an Lebensqualität.

Ein besonderer Reiz des Stadtteils liegt in seinem außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Entlang der Nidda sowie in den weitläufigen Wiesen- und Landschaftsflächen des Niddaparks laden zahlreiche Spazier- und Laufwege zu erholsamen Momenten im Grünen ein. Besonders begehrt sind die Wohnlagen in unmittelbarer Nähe zum Niddapark, die Naturverbundenheit und urbanes Leben auf harmonische Weise verbinden. Hausen präsentiert sich als lebendiges und zugleich entspanntes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten befinden sich im Stadtteil sowie in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit der Lage. Der öffentliche Personennahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Die U-Bahn-Linien U6 und U7 ermöglichen eine schnelle und direkte Verbindung in die Frankfurter Innenstadt sowie zu zentralen Verkehrsknotenpunkten. Ergänzend gewährleisten mehrere Buslinien eine komfortable Anbindung an die umliegenden Stadtteile.

Auch die Anbindung an den Individualverkehr überzeugt: Über die Bundesstraße B 44 sowie die nahegelegene Anschlussstelle zur Bundesautobahn A 66 sind sowohl die Innenstadt als auch das regionale und überregionale Verkehrsnetz zügig erreichbar. Der Frankfurter Flughafen ist auch schnell erreichbar.

**Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26001017 - 60488 Frankfurt am Main - Hausen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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