



FRITZ-ERLER-STRASSE 9, FRANKFURT AM MAIN/NIEDER-ESCHBACH



DIE STADT FRANKFURT

Die Bankenstadt Frankfurt ist eine Metropole im Kleinform – und gerade das macht die Stadt am Main so lebenswert! Denn hier ist man am Puls der Zeit, aber nicht im Stress der Megastädte.

Rund 700.000 Frankfurterinnen und Frankfurter leben zwischen dem größten Stadtwald des Landes und dem Mittelgebirge Taunus. In zwanzig Minuten ist die Innenstadt durchquert. Aber die Metropole ist dynamisch und schnell. Nirgendwo wird ein höheres Tempo angeschlagen, als auf der Zeil, einer der umsatzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands. Die Stadt am Main ist aber auch gemütlich. Zum Beispiel in den Apfelweinkneipen, wo man sich am Feierabend in zum Teil fast dörflichen Stadtteilen zum Schoppen trifft.

Und die Metropole ist bunt. 180 Nationen leben hier friedlich zusammen, fast jeder Dritte hat keinen deutschen Pass. Die Metropole ist hip, ist trendy und sexy. Hier wird Geld verdient und wieder verloren. Hier wird Techno gelebt und Tango getanzt. Hier werden die Trends von morgen geboren. Frankfurts Bevölkerung ist jünger als die anderer Städte. Und sie lebt individueller.



DER STADTTEIL NIEDER-ESCHBACH

Dass Nieder-Eschbach die Eingemeindung nach Frankfurt vor beinahe 30 Jahren immer noch nicht so richtig verdaut hat, kann kaum verwundern. Es ist bereits sehr viel älter als die Stadt am Main; schon die Römer siedelten hier und die erste urkundliche Erwähnung des 12.000-Einwohner-Stadtteils im Norden der Metropole fand ganze zwei Jahrzehnte vor derjenigen Frankfurts statt.

Nieder-Eschbach: Einerseits ein eigenständiger und liebenswerter Ort, bei dem man Obst und Eier noch beim Bauern an der Ecke kauft, andererseits Teil der Bankenmetropole Frankfurt mit all Ihren vielfältigen Möglichkeiten.

STADTTEIL-FAKTEN

Einwohner: 11.499

Fläche: 635,1 Hektar

Eingemeindung: 1. August 1972



DIE LAGE IN NIEDER-ESCHBACH

Das anspruchsvolle Neubauvorhaben mit drei Wohneinheiten entsteht in der Fritz-Erler-Straße 9. Die Fritz-Erler-Straße liegt im zentralen Stadtteilkern Nieder-Eschbachs mit seinem traditionellen Charme. Die Deuil-La-Barre-Straße als Haupteinkaufsstraße mit Ihrem umfangreichen Angebot erreicht man in 2 Minuten zu Fuß. Perfekte Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die zentrale Lage und die Nähe zur U-Bahnhaltestelle sichergestellt. Der Frankfurter Hauptbahnhof sowie die Frankfurter Innenstadt sind mit der Bahn in ca. 25–30 Minuten zu erreichen. Mit dem Auto beträgt die Fahrzeit zum Flughafen rund 25 Minuten. Die zurückgezogene Lage des Grundstücks bedeutet trotz aller Zentralität jedoch auch Ruhe und Intimität. Vereinbaren Sie einen Termin mit uns, gerne zeigen wir Ihnen Standort und Lage.





DIE AUSSTATTUNG

Bei der Planung und Entwicklung der individuellen Grundrisse sind wir von innen nach außen vorgegangen. Wichtig waren uns Helligkeit und Großzügigkeit mit dem Anspruch logische und durchdachte Aufteilungen zu erreichen. Viel Licht und Transparenz gewährleistet durch großzügige Verglasungen, überwiegend bis zum Boden. Großzügige Terrassen setzen den innen gewonnenen Eindruck fort. Hochwertige und natürliche Materialien wie Echtholzparkett oder ausgesuchtes Feinsteinzeug sowie die Umsetzung zeitgemäßer Details entsprechen unserer Vorstellung von hoher Qualität in Verbindung mit stilvoller Ästhetik. Die Einbindung moderner technischer Standards war für uns selbstverständlich. Ein zentraler Bestandteil unseres Gebäudekonzeptes ist unter anderem eine effiziente Gasbrennwertheizanlage mit Solarthermie. Bitte überzeugen Sie sich selbst.





AUSSTATTUNGSDetails

- Elegante Bäder mit hochwertigem Feinsteinzeugbelag
- Sanitäröbjekte und Armaturen von Markenherstellern
- Großformatige Spiegel
- Handtuchwärmer in den Hauptbädern
- Malervlies in den Bädern
- Hochwertige Parkettböden
- Alle Räume mit Fußbodenheizung
- Türdrücker und Fenstergriffe aus Edelstahl
- Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Duschen mit jeweils einer feststehenden Klarglasscheibe

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- Außenrollläden elektrisch betrieben
- Zwei ebenerdige Stellplätzen sowie eine Versenkgarage
- Zentrale Gasbrennwertheizanlage mit Solarthermie
- Wasserzapfstellen auf den Terrassen und dem Balkon
- Vorgerichtet für TV-Kabelanschluss

SICHERHEITSKONZEPT

- Sprechanlage mit Video-Monitor
- Wohnungseingangstüren mit 3-fach Verriegelung
- Zentrale Schließanlage
- Abschließbare Fenstergriffe im Erdgeschoss



WOHNUNG 1

Die über 180 m² große Erdgeschoßwohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und beansprucht den rund 250 m² großen Garten mit der riesigen Terrasse zur alleinigen Nutzung. Bei der Konzeption unseres Neubauprojektes war es das Ziel, mit dieser Großwohnung eine echte Alternative zum familientauglichen Einfamilienhaus zu schaffen. Helle, großzügige Räume, anspruchsvolle Details und Materialien, wie Echtholzparkett, sorgen dann noch für den nötigen „Wohlfühlfaktor“.

Der Weg in die Gartenwohnung führt durch das großflächig verglaste und somit gut belichtete Treppenhaus. In der Wohnung angekommen, erreicht man von dem zentral angeordneten Wohnungsflur auf der einen Seite das ca. 39 m² große, zum Garten ausgerichtete Wohn/Esszimmer mit der offenen Küche sowie ein großzügiges Arbeitszimmer und das Gäste-WC. Auf der anderen Wohnungsseite haben wir den





Schlafbereich bewusst diskret und etwas separiert vom Wohnbereich angeordnet. In diesem Teil der Wohnung befinden sich das Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes En-Suite-Bad mit Fenster. Darüber hinaus befindet sich hier noch ein weiteres der insgesamt vier in der Wohnung zur Verfügung stehenden Schlafzimmer.

Über die klar designte interne Treppe, erreicht man die zweite Wohnebene im Souterrain. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein großzügiger Flur sowie ein tolles Bad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschtischen. Auch auf dieser Ebene ist das WC separat untergebracht. Ein direkter Zugang vom allgemeinen Treppenhaus zum Wohnbereich im Souterrain ermöglicht auch die Nutzung z.B. für ein Au-pair oder eine Pflegerin. Alle Zimmer dieser Ebene erhalten viel Licht durch großzügige Fenster und davor gelegene Abböschungen. Einem der beiden Zimmer ist eine kleine Terrasse vorgelagert, die durch ein raumhohes Fensterelement zu erreichen ist und den Zugang zum Garten ermöglicht.

WOHNUNG 1
ERDGESCHOSS

Wohnen/ Essen/ Kochen	38,91 m²
Zimmer	15,40 m²
Diele	6,76 m²
Flur	4,46 m²
Schlafen	12,29 m²
Bad	5,21 m²
WC	1,45 m²
Ankleide	5,99 m²
Zimmer	15,77 m²
Terrasse 23,40 m²/2	11,70 m²

SOUTERRAIN

Abstellraum	6,40 m²
Flur	2,33 m²
Spielflur	10,61 m²
Bad	8,13 m²
WC	1,72 m²
Zimmer	17,55 m²
Zimmer	17,60 m²
Terrasse 3,40 m²/2	1,70 m²
Wohnfläche gesamt	183,98 m²

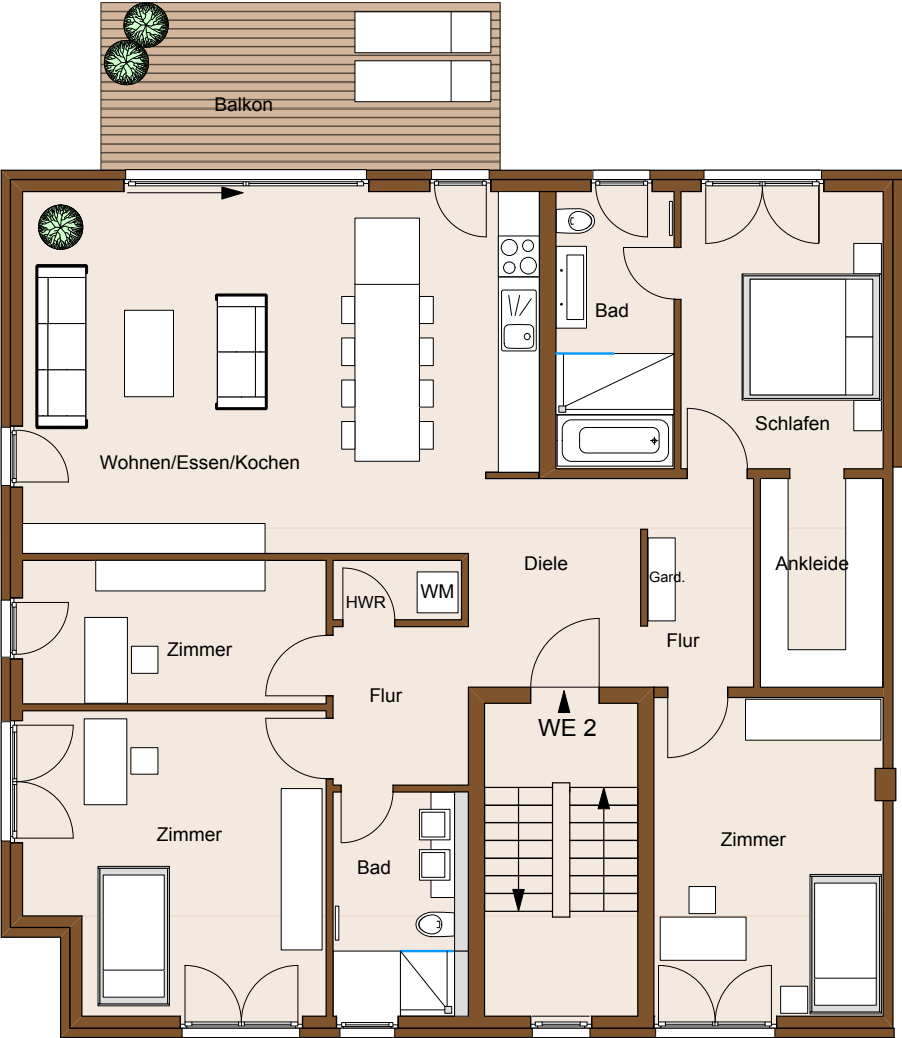


WOHNUNG 2

Die perfekte Wohnung. So kann man diese 140 m² große Fünfstückwohnung sicher ohne Übertreibung bezeichnen. Die optimale Raumaufteilung entsteht dadurch, dass sich auf jeder Geschoßebene unseres herrlich gelegenen Dreifamilienhauses immer nur eine Wohnung befindet. Dadurch erhalten alle Räume großzügige Fenster und auch die Bäder sind somit natürlich belichtet und belüftet.

Auch diese im sicheren ersten Obergeschoß gelegene Wohnung erreicht man durch das helle gemeinschaftliche Treppenhaus. Neben dem zentral angeordneten Flur befinden sich dort das ca. 39 m² große Wohn/Esszimmer mit offener Küche, vier großzügige Schlafzimmer sowie zwei hochwertige Bäder und ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein direkt angrenzendes Ankleidezimmer und auch eines der beiden Badezimmer mit Badewanne und Dusche ist als „Bad Ensuite“ dem Elternschlafzimmer unmittelbar zugeordnet und von dort aus zu begeben. Bei dem zweiten Badezimmer handelt es sich um ein kombiniertes Gäste-WC mit Duschbad.

Vom Wohnzimmer aus, mit wundervollem Blick in den großen Garten, erreicht man den rund 15 m² großen, gut nutzbaren Süd/Westbalkon. Auch diese Wohnung besticht durch eine klare Raumgliederung, großzügige und bodentiefe Fensterelemente sowie hochwertige Materialien.



WOHNUNG 2
OBERGESCHOSS

Wohnen/ Essen/ Kochen	39,16 m ²
Zimmer	9,39 m ²
Diele	7,77 m ²
Flur	4,93 m ²
Schlafen	12,05 m ²
Bad	7,07 m ²
Ankleide	5,52 m ²
Zimmer	15,77 m ²
Zimmer	18,76 m ²
Bad	6,56 m ²
HW-Raum	1,64 m ²
Flur	4,65 m ²
Balkon 14,63 m ² /2	7,32 m ²

Wohnfläche gesamt 140,59 m²



WOHNUNG 3

Es ist sicher nicht nur der Blick, den man von der fast 30 m² großen Dachterrasse genießt, der diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem macht. Fast wie in einem Penthouse erstreckt sich die in Richtung Süd/Westen ausgerichtete Dachterrasse über die gesamte Wohnungsfront mit herrlichem Blick in den großen Garten. In diesem Bereich befindet sich das rund 36 m² große Wohn/Esszimmer mit der daran angrenzenden Küche. Viele bodentiefe Fenster sowie eine großzügige Schiebetür sorgen für optimale Belichtung und ermöglichen den Zugang auf die riesige Terrasse. Sie sind ganz oben, uneinsehbar und absolut diskret.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein sehr großes Elternschlafzimmer mit rund 19 m² Fläche, dem ein Tageslichtbad mit direktem Zugang als „Bad Ensuite“ zugeordnet ist. Ein etwas separat angeordnetes Kinderzimmer, ein zweites



Badezimmer mit Dusche und Toilette sowie ein Waschmaschinenplatz runden das Gesamtbild ab. Die großzügige und transparente Architektur, die Tatsache niemanden über sich wohnen zu haben, sowie die Verwendung hochwertiger Materialien machen diese Wohnung ausgesprochen exklusiv.

WOHNUNG 3 DACHGESCHOSS

Wohnen/ Essen/ Kochen	35,99 m ²
Diele	6,57 m ²
Schlafen	18,90 m ²
Bad	5,85 m ²
Zimmer	12,60 m ²
Bad	3,70 m ²
Dachterrasse 29,05 m ² /2	14,53 m ²

Wohnfläche gesamt 98,14 m²

