

Neu
hauß
2

EXPOSÉ

EIGENTUMSWOHNUNG · DG

Wohnung 4

Dachgeschosswohnung

Neuhaußstraße 2
60322 Frankfurt am Main

vertrieb@neuhauss2.de
Fertigstellung geplant Sommer 2027

Main Con
GmbH
BAUUNTERNEHMUNG

Ganz oben – niemand über Ihnen.

Die oberste Wohnung des Hauses. Dachschrägen mit Dachfenstern geben den Räumen Charakter, dazu ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Balkon, drei Schlafräume, Bad, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum.

Das Mehrfamilienhaus mit Anbau im Frankfurter Holzhausenviertel wird umfassend modernisiert, auf den Standard Effizienzhaus 70. Jede Wohnung belegt ihr eigenes Geschoss; Raumhöhen rund 3 m vom EG bis ins 2. OG, im Dachgeschoss offen bis unter das Dach mit bis zu ca. 4,60 m. Echtholz-Parkett, Fußbodenheizung, Klimaanlage und KNX Smart Home sind Standard.

108,87 m²	4	Bad + Gäste-WC	Balkon	Sommer 2027
WOHNFLÄCHE	ZIMMER	SANITÄR	AUSSENFLÄCHEN	FERTIGSTELLUNG GEPLANT



Die Fakten

70 EffizienzHaus

Objekt	Neuhaußstraße 2, Frankfurt am Main
Wohnung	Wohnung 4, Dachgeschosswohnung
Geschoss	DG
Wohnfläche	108,87 m²
Zimmer	4
Raumhöhe	offen bis unters Dach, bis zu ca. 4,60 m
Sanitär	Bad + Gäste-WC
Außenflächen	Balkon
Besonderes	Besondere Raumgeometrie, offen bis unters Dach
Kellerraum	Keller 04 (7,68 m²)
Aufzug	Haltestelle direkt in der Wohnung
Energiestandard	Effizienzhaus 70
Heizung	Fußbodenheizung mit Wärmepumpe
Fertigstellung	geplant Sommer 2027
Status	verfügbar

Kaufpreis **1.490.000 €**

Zwei Garagen werden separat als Teileigentum angeboten, je 40.000 €.



ANSICHT STRASSE



FASSADE & ERKER



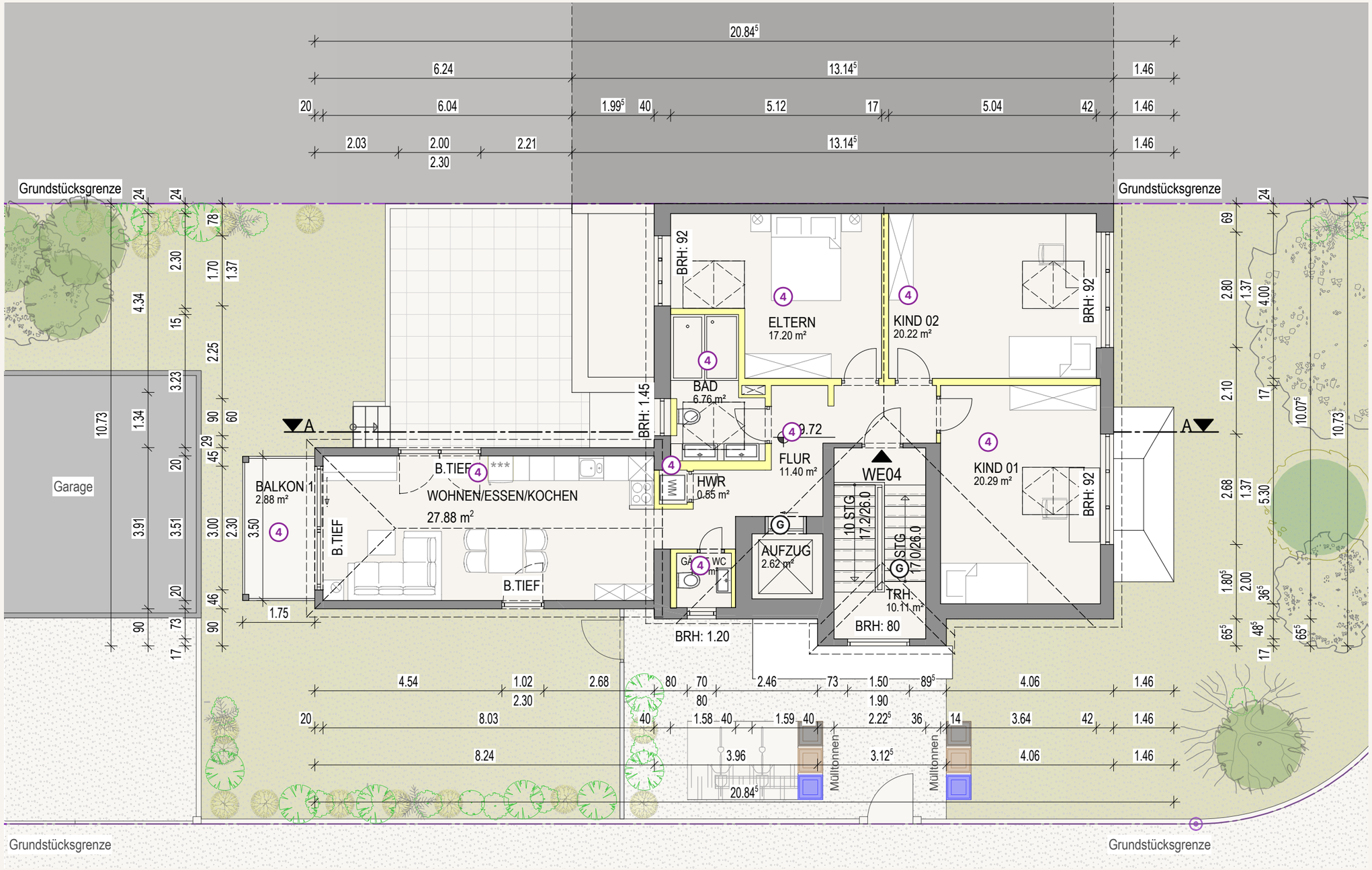
ERKER IM DETAIL



EINGANG & EINFRIEDUNG

Visualisierungen sind KI-gestützt computergeneriert und können von der Ausführung abweichen.

Wohnung 4 · Dachgeschoss



Gipskarton-Ständerwand Maßstab 1:100 bei Druck auf A3 Nummern im Plan: 1–4 zugehörige Wohnung, 5–6 Garage, G Gemeinschaftseigentum

Dachschrägen gestrichelt dargestellt. Treppenhaus und Aufzug gehören nicht zur Wohnfläche.

WOHNFLÄCHE GESAMT

108,87 m²

DACHGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	27,88 m²
Eltern	17,20 m²
Kind 01	20,29 m²
Kind 02	20,22 m²
Bad	6,76 m²
Gäste WC	1,69 m²
Flur	11,40 m²
HWR	0,55 m²
Balkon 1 (5,76 m², ½)	2,88 m²
Wohnfläche gesamt	**108,87 m²**

LAGE IM HAUS

- **Dachgeschoss**
- 2. Obergeschoss
- 1. Obergeschoss
- Erdgeschoss
- Untergeschoss

Main Con GmbH BAUUNTERNEHMUNG

Hochwertig. Smart. Durchdacht.

Aufzug bis in die Wohnung

Der Aufzug hält direkt in Ihrer Wohnung, vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss.

Echtholz-Parkett

Zum Beispiel im Fischgrätmuster, in allen Wohnräumen einschließlich Hauswirtschaftsraum.

Fußbodenheizung + Wärmepumpe

Mit Einzelraumregelung, die Wärme kommt aus der Wärmepumpe.

Klimaanlage + Lüftung

Klimaanlage in Wohn- und Schlafräumen, zentrale Lüftung von Aereco mit feuchtegeführter Einheit je Etage.

KNX Smart Home

Licht, Heizung, Klima und Raffstores intelligent gesteuert, dazu Kamera-Sprechanlage.

Tageslichtbäder

Bäder mit Fenster, gefliest, mit Badewanne, bodengleicher Dusche mit Rinne und Doppelwaschtisch.

Schüco-Fenster + Warema-Raffstores

Neue Aluminiumfenster von Schüco (AWS 90.SI) mit außenliegenden Raffstores von Warema.

Keller & Glasfaser

Kellerraum zu jeder Wohnung, Glasfaser bis in die Wohnung beantragt, Fassade mit Wärmedämmung.

LAGE

Eine der besten Adressen der Stadt.

Die Neuhaußstraße liegt im gründerzeitlichen Holzhausenviertel – ruhig, grün und dennoch zentral. Der Holzhausenpark ist in wenigen Gehminuten erreicht, Cafés, Restaurants und Geschäfte rund um den Oeder Weg ebenso. U-Bahn-Station und Buslinien liegen fußläufig, und auch in die Frankfurter Innenstadt ist es nicht weit. Wer hier wohnt, verbindet die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels mit allen Vorteilen der Großstadt.

- U-Bahn Miquel-/Adickesallee fußläufig
- Holzhausenpark in wenigen Gehminuten
- Oeder Weg in der Nähe
- Goethe-Universität, Campus Westend in der Nähe

Rund 80 % weniger Heizwärmebedarf.

70 EffizienzHaus

Das Haus von 1936 wird auf den Standard Effizienzhaus 70 gebracht: gedämmte Gebäudehülle von Dach bis Keller, dreifach verglaste Fenster und eine Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser – ganz ohne Gas. Das Dach ist für eine Photovoltaikanlage vorgerüstet.

Heizwärmebedarf **–78 %**

vorher **244 kWh/(m²a)**

nachher **54 kWh/(m²a)**

Wärmeverlust der Gebäudehülle **–85 %**

vorher **2,12 W/(m²K)**

nachher **0,32 W/(m²K)**

Wärmeschutz besser als Neubau **27 %**

GEG-Neubau **0,438 W/(m²K)**

Neuhauß 2 **0,32 W/(m²K)**

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Dach und Fassade mit 16 cm Dämmung
- Fenster mit Dreifachverglasung (Uw ≤ 0,95)
- Kellerdecke und Bodenplatte gedämmt
- Photovoltaik vorgerüstet
- BAFA-geförderte Sanierung der Gebäudehülle

Kennwerte der Gebäudehülle laut technischer Dokumentation des individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP, DIN V 18599) vom 11.05.2026 für das gesamte Gebäude: Zustand vor der Sanierung und rechnerischer Zustand nach Umsetzung der Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Keller. Diese Werte hängen nicht von Heizung oder Photovoltaik ab. Das Dach ist für eine Photovoltaikanlage vorgerüstet, die Anlage ist nicht Teil der Ausführung. Berechnete Werte, keine Verbrauchsgarantie. Die Pflichtangaben aus dem Energieausweis (§ 87 GEG) werden ergänzt, sobald er vorliegt.



07 · KONTAKT

Lernen wir uns kennen.

Weitere Unterlagen und Besichtigung zu Wohnung 4: schreiben Sie uns unverbindlich, wir melden uns persönlich bei Ihnen.

vertrieb@neuhauss2.de

BAUHERR	Neueck GmbH
GENERALUNTERNEHMER	MainCon GmbH

MainCon GmbH BAUUNTERNEHMUNG

IMPRESSUM

DLC GmbH, Bergstraße 4, 63863 Eschau
Vertreten durch die Geschäftsführer René Hauser, Wessam Elhaija
E-Mail: info@dlc-gmbh.eu
Handelsregistereintrag beim Amtsgericht Eschau, Nr.: 16162 · USt-IdNr.: DE345457093

HINWEISE

Dieses Exposé ist eine unverbindliche Darstellung und kein Angebot. Alle Angaben ohne Gewähr. Visualisierungen sind KI-gestützt computergeneriert, Möblierung und Gartengestaltung beispielhaft; die Ausführung kann abweichen. Wohnfläche nach WoFlV lt. Wohnflächenberechnung vom 04.11.2026, Terrassen und Balkone zur Hälfte. Maßgeblich sind Bau- und Leistungsbeschreibung sowie Teilungserklärung.