

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Exklusive Vier-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung mit Garten

CODE DU BIEN: 25001173



PRIX D'ACHAT: 920.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001173	Prix d'achat	920.000 EUR
Surface habitable	ca. 109,4 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Première occupation
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2025	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 38000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	21.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.09.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



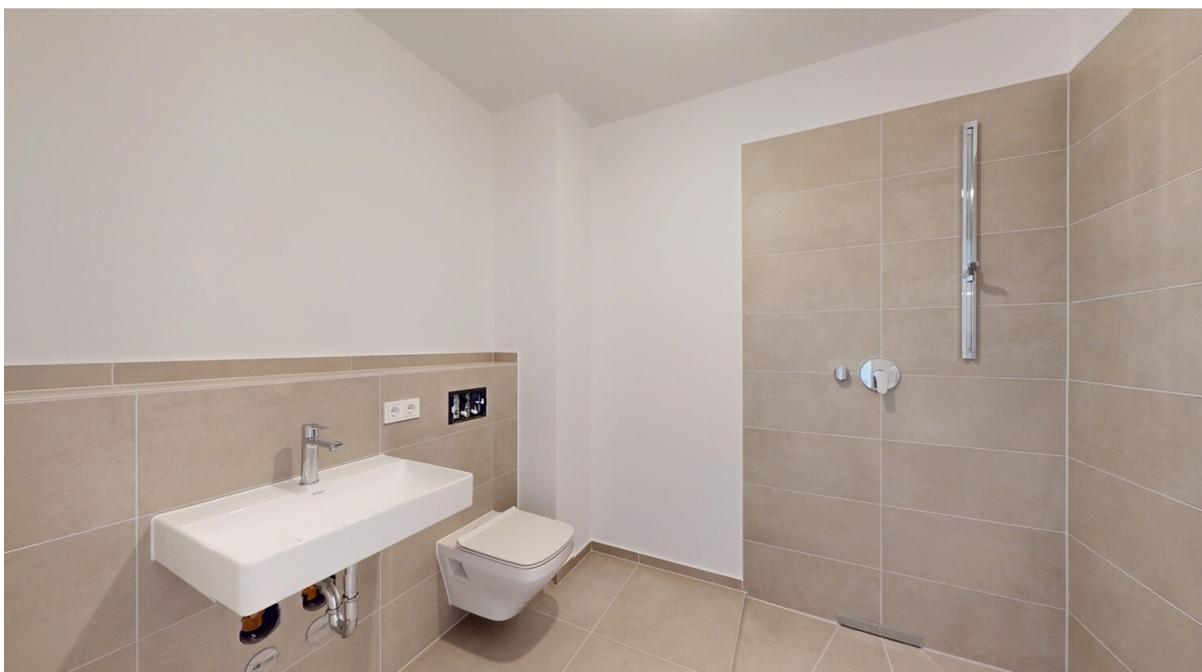
CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



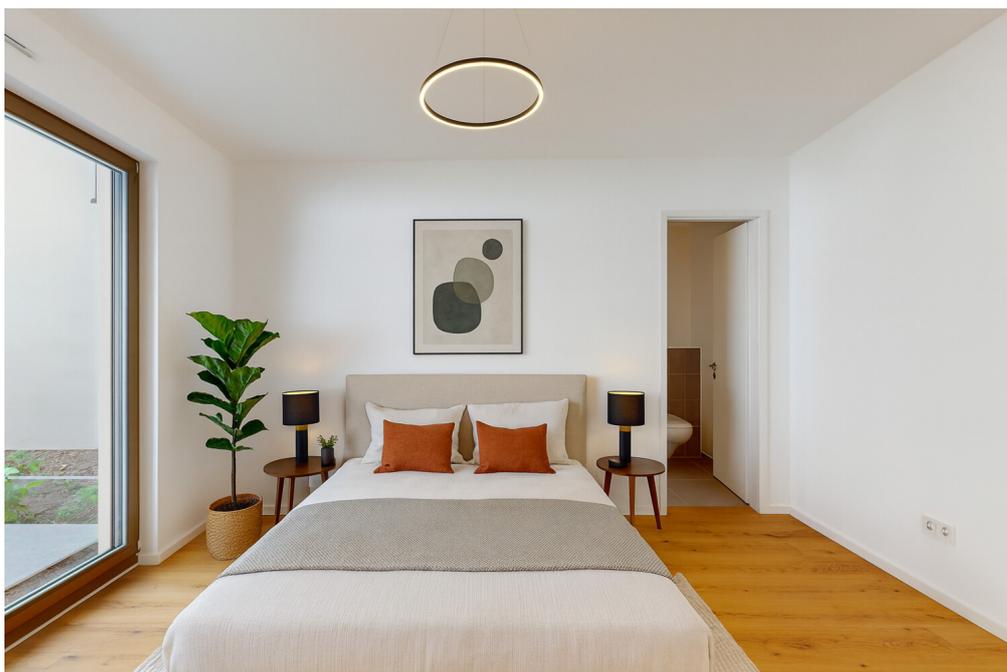
CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



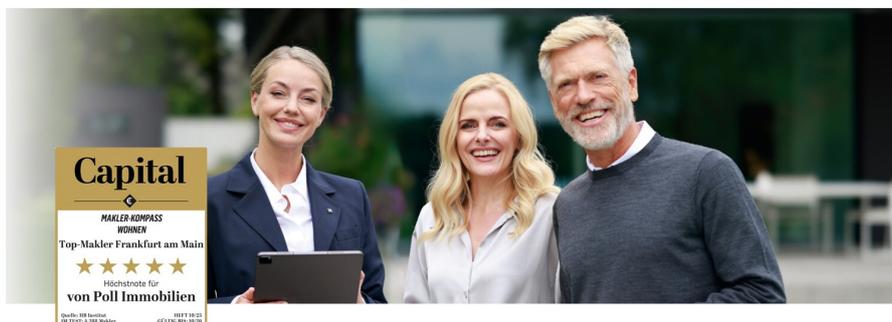
CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Une première impression

Diese exklusive Erdgeschosswohnung vereint zeitgemäßes Wohnen mit gehobenem Komfort und einem durchdachten, funktionalen Grundriss. Sie befindet sich in einem architektonisch ansprechend gestalteten Neubau in ruhiger, gewachsener Lage von Alt-Eschersheim – und bietet Ihnen den besonderen Vorteil des Erstbezugs.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine liebevoll gestaltete Vorgartenanlage, die den privaten und einladenden Charakter des Hauses unterstreicht. Nach dem Betreten der Wohnung empfängt Sie der Entréebereich. Zur Linken öffnet sich der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offener Küche – das kommunikative Herzstück der Wohnung.

Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die westlich ausgerichtete Terrasse, die in den ruhigen Innenhof der Häuser führt und einen charmanten Blick auf die kleine Brücke über die Nidda bietet – ein Ort für sonnige Nachmittage und entspannte Abende.

Bodentiefe Fensterflächen sorgen in allen Wohnbereichen für eine helle, freundliche Atmosphäre mit reichlich Tageslicht. Edles Eichenparkett in Dielenoptik verleiht den Räumen Wärme und Stil, während großformatige Feinsteinzeugfliesen in den beiden Bädern für zeitlose Eleganz stehen. Die hochwertig ausgestatteten Bäder verfügen über Walk-in-Duschen bzw. eine Badewanne, moderne Design-Waschbecken und Armaturen namhafter Hersteller.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die private Außenfläche: Zwei Terrassen, ein Sonnendeck als Rückzugsort sowie ein liebevoll bepflanzter Gartenbereich erweitern das Wohnerlebnis im Freien. Diese Grünflächen stehen ausschließlich dieser Einheit zur Verfügung und bieten ein Höchstmaß an Wohnqualität.

Die Wohnung befindet sich in einem energieeffizienten KfW-55-Neubau und ist mit einem zukunftsweisenden hybriden Heizsystem ausgestattet – bestehend aus einer Luftwärmepumpe in Kombination mit moderner Gas-Brennwerttechnik und Photovoltaik – für nachhaltigen Wohnkomfort.

Diese Immobilie ist ideal für anspruchsvolle Paare oder Familien, die Wert auf architektonische Qualität, Ruhe sowie eine Wohnung mit Gartenfläche und Terrassen legen – ohne auf die Nähe zur Frankfurter Innenstadt verzichten zu wollen.

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Détails des commodités

- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung raumweise regulierbar
- Parkett – edle Eichendielen
- Zwei Bäder
- Abstellraum mit W/T Anschlüssen und Medienverteiler
- Bäder mit Feinsteinzeug und eleganten Sanitäröbjekten
- Zwei Terrassen
- Begrünte Gartenanlage
- Sonnendeck
- Dreifachverglasung mit abschließbaren Fenstergriffen
- Holzfenster
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe und Gas, Photovoltaikanlage
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Garten
- Keller
- Barrierefreier Zugang möglich

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Tout sur l'emplacement

Das im Nordwesten Frankfurts gelegene Eschersheim zählt zu den begehrten, citynahen Wohnquartieren. Der nördlich der Bahnlinie gelegene historische Kern bewahrt stellenweise noch dörfliche Strukturen mit traditionellen Frankfurter Lokalen und alteingesessenen Fachgeschäften. Südlich davon, rund um die U-Bahn-Station „Weißer Stein“, finden sich sanierte Altbauten sowie aufgelockerte Villenbebauungen, die harmonisch in das renommierte Dichterviertel übergehen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten entlang der Eschersheimer Landstraße decken den täglichen Bedarf, während kleine Fachgeschäfte und charmante Gastronomie das Viertel lebendig halten. Sport- und Freizeitbegeisterte finden auf der Niddawiese, im Freibad, Tennis- und Fußballanlagen reichlich Gelegenheit für Bewegung, Jogging oder Radtouren entlang der Nidda.

Die U-Bahn-Station „Weißer Stein“ (U1, U2, U3, U8) sowie die S-Bahn-Station „Eschersheim“ (S6) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Autobahnen A66 Richtung Wiesbaden und A661 Richtung Bad Homburg und Offenbach liegen nur wenige Minuten entfernt und gewährleisten eine exzellente Anbindung an das Umland.

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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