

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Großzügige Gartenwohnung mit Terrassen und Sonnendeck

CODE DU BIEN: 25001172



PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,15 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25001172                                  |
| Surface habitable      | ca. 133,15 m <sup>2</sup>                 |
| Pièces                 | 4                                         |
| Chambres à coucher     | 3                                         |
| Salles de bains        | 2                                         |
| Année de construction  | 2025                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 38000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.100.000 EUR                                                              |
| Type                         | Rez de chaussée                                                            |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Première occupation                                                        |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                    |

CODE DU BIEN: 25001172 - 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/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 02.09.2034                              | Classement énergétique                                | A+                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                                     | Année de construction selon le certificat énergétique | 2025                   |

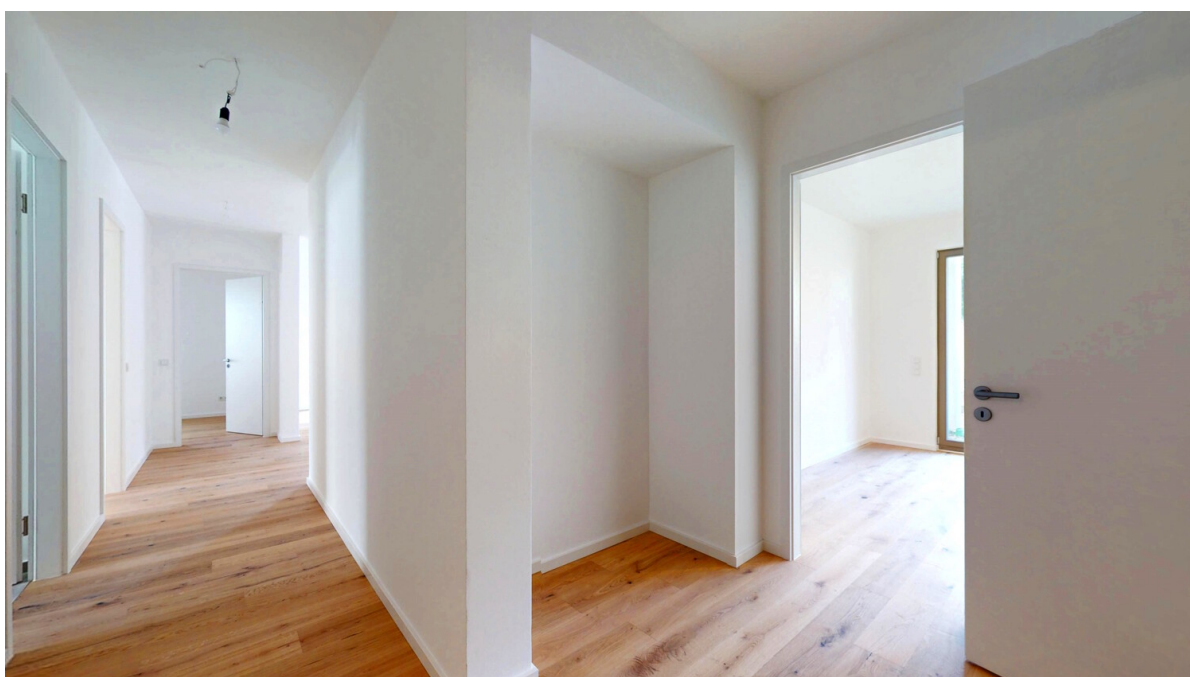
CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



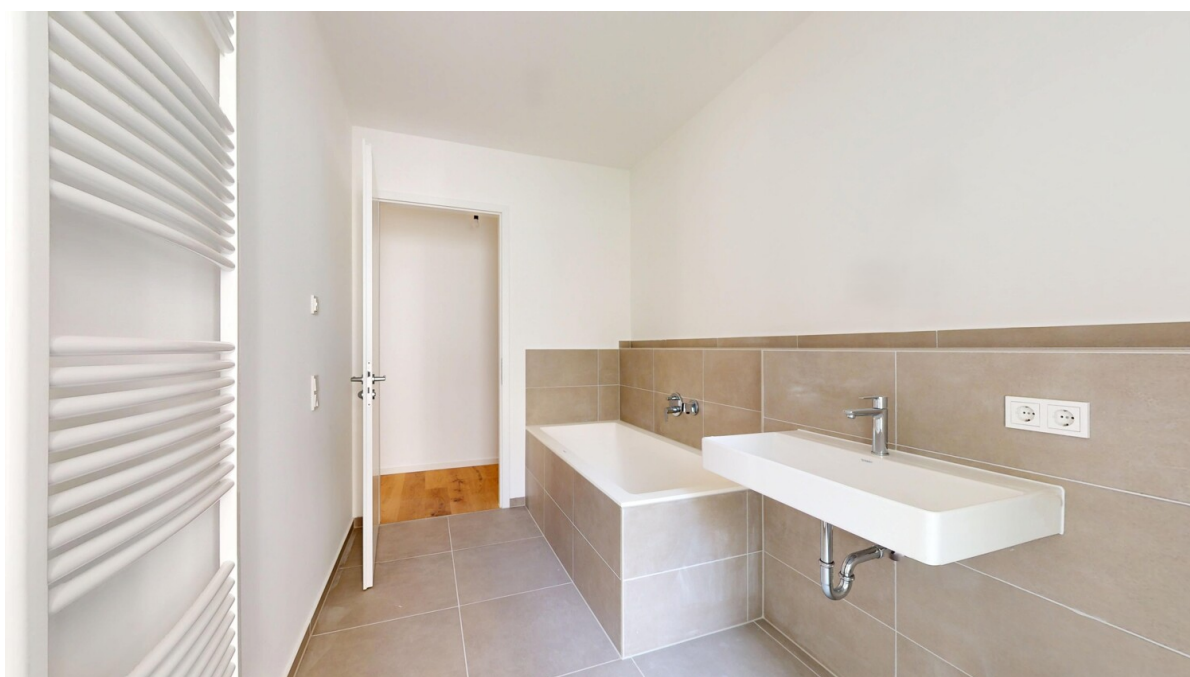
CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété

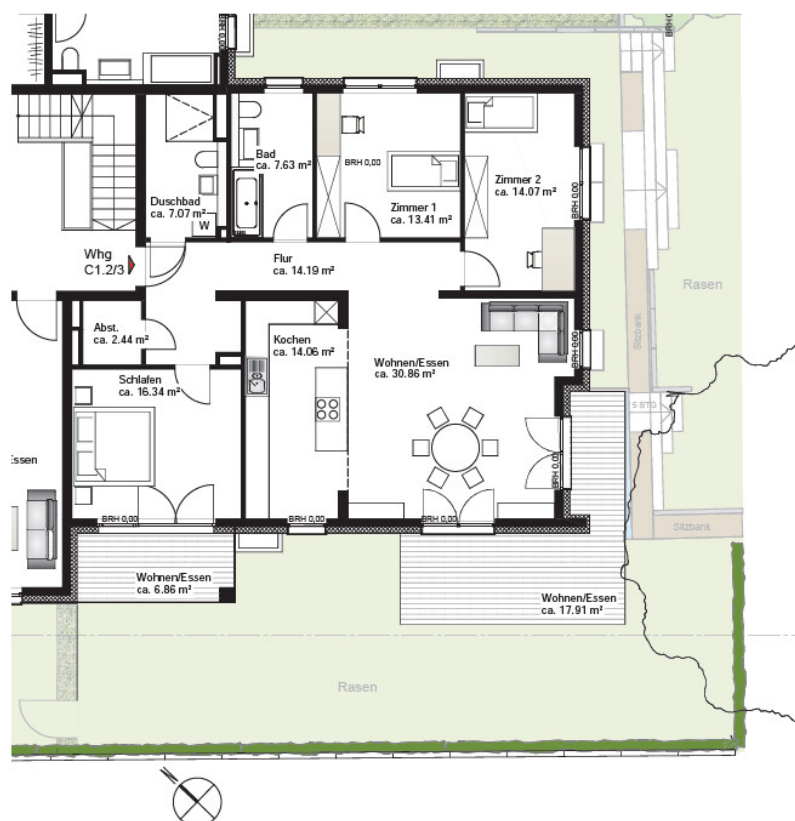


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Une première impression

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

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine gepflegte Vorgartenanlage, die den privaten und einladenden Charakter des Hauses unterstreicht. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Der Flur öffnet sich harmonisch zu einem weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet.

Bodentiefe Fenster und die Südost-Ausrichtung sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Hochwertiger Eichenholzparkett in Dielenoptik schafft ein warmes, stilvolles Ambiente, während großformatige Feinsteinfliesen in den beiden Bädern zeitlose Eleganz ausstrahlen. Die Bäder sind mit Walk-in-Duschen bzw. Badewanne, formschönen Design-Waschbecken und Markenarmaturen hochwertig ausgestattet.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die exklusive Außenfläche: Zwei Terrassen, ein architektonisch reizvoll angelegtes Sonnendeck sowie ein liebevoll gestalteter Gartenbereich erweitern den Wohnraum ins Freie. Diese Flächen stehen ausschließlich dieser Einheit zur Verfügung und laden zum Verweilen sowie zum Entspannen im Grünen ein.

Die Wohnung befindet sich in einem energieeffizienten KfW-Effizienzhaus 55 und ist mit einem zukunftsorientierten hybriden Heizsystem – bestehend aus Luftwärmepumpe und moderner Gas-Brennwerttechnik – sowie Photovoltaik ausgestattet.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Paare, Familien oder Senioren, die besonderen Wert auf Qualität, Ruhe und eine Wohnung mit Garten und Terrassen legen – ohne dabei auf die Nähe zur Frankfurter Innenstadt verzichten zu müssen.

Es besteht die Möglichkeit, eine Zweizimmer-Nachbarwohnung (circa 59 m<sup>2</sup>) zu erwerben, um eine Gast-, Office- oder Au-pair-Wohnung zu schaffen und die Wohnfläche auf circa 192 m<sup>2</sup> zu erweitern.

CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Détails des commodités

- Video-Gegensprechanlage
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe und Gas zusätzlich, Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung raumweise regulierbar
- HWR mit Anschlüssen und Medienverteiler
- Bäder mit Feinsteinzeug und hochwertigen Objekten
- Parkett – edle Eichendielen
- Zwei Bäder
- Holzfenster
- Dreifachverglasung und abschließbare Fenstergriffe
- Elektrische Rollläden
- Zwei Terrassen
- Belvedere-Sonnendeck
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Garten
- Barrierefreier Zugang möglich

**CODE DU BIEN: 25001172 - 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: 25001172 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001172 - 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)