

Frankfurt am Main – Eschersheim

Großzügige Gartenwohnung mit Terrassen und Sonnendeck

Codice oggetto: 25001172



PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133,15 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001172
Superficie netta	ca. 133,15 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 38000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	02.09.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	21.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

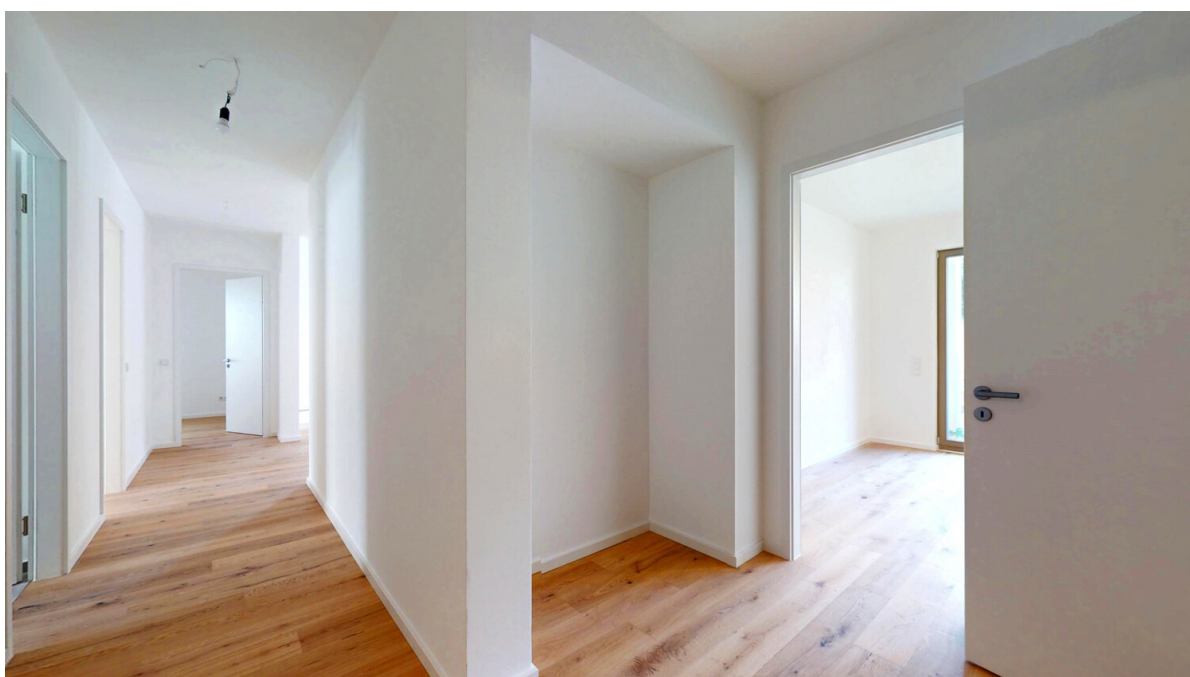
Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà



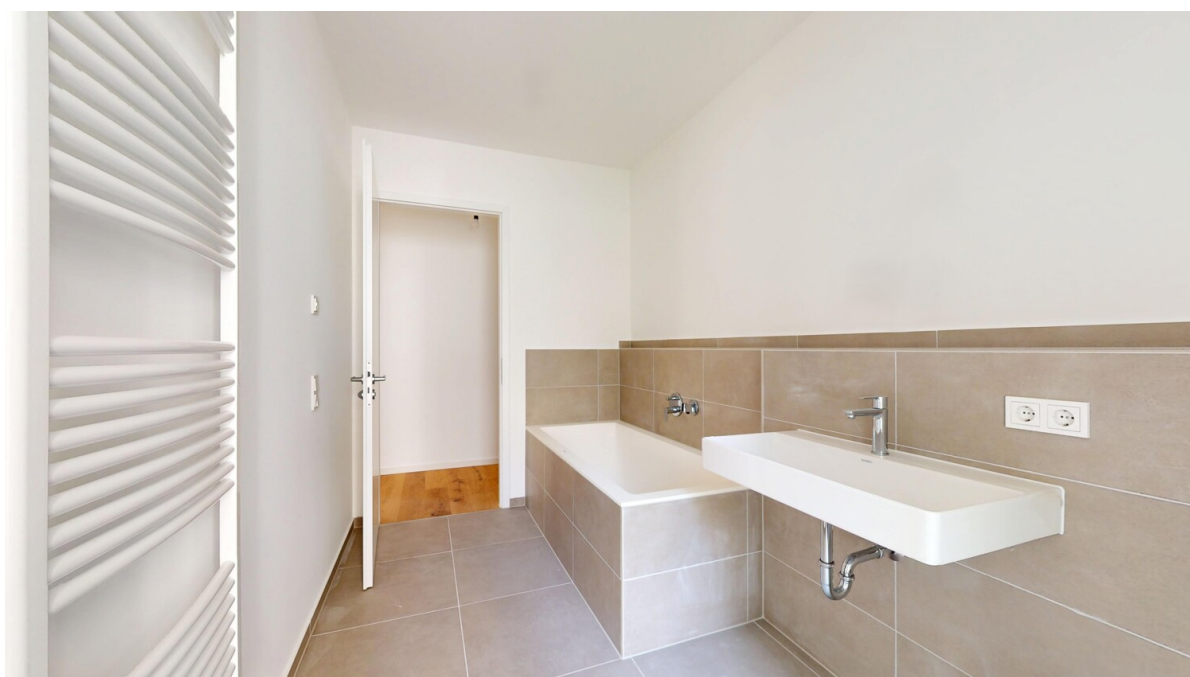
Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

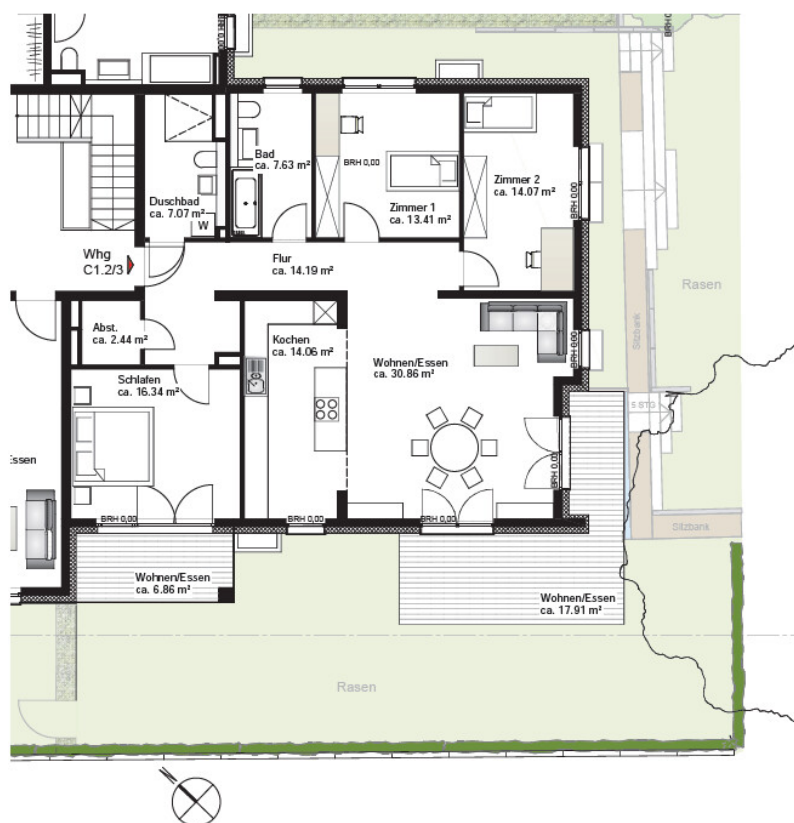


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Una prima impressione

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 m²) zu erwerben, um eine Gast-, Office- oder Au-pair-Wohnung zu schaffen und die Wohnfläche auf circa 192 m² zu erweitern.

Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com