

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Moderne Vier-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügigen Terrassen

Objektnummer: 25001172



KAUFPREIS: 1.085.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Auf einen Blick

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Objektnummer | 25001172                            |
| Wohnfläche   | ca. 133,15 m²                       |
| Zimmer       | 4                                   |
| Schlafzimmer | 3                                   |
| Badezimmer   | 2                                   |
| Baujahr      | 2024                                |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 38000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.085.000 EUR                                                              |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                         |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                             |

**Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 28.07.2035             |
| Befuerung                  | Gas                    |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 20.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Baujahr laut Energieausweis | 2024          |

Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



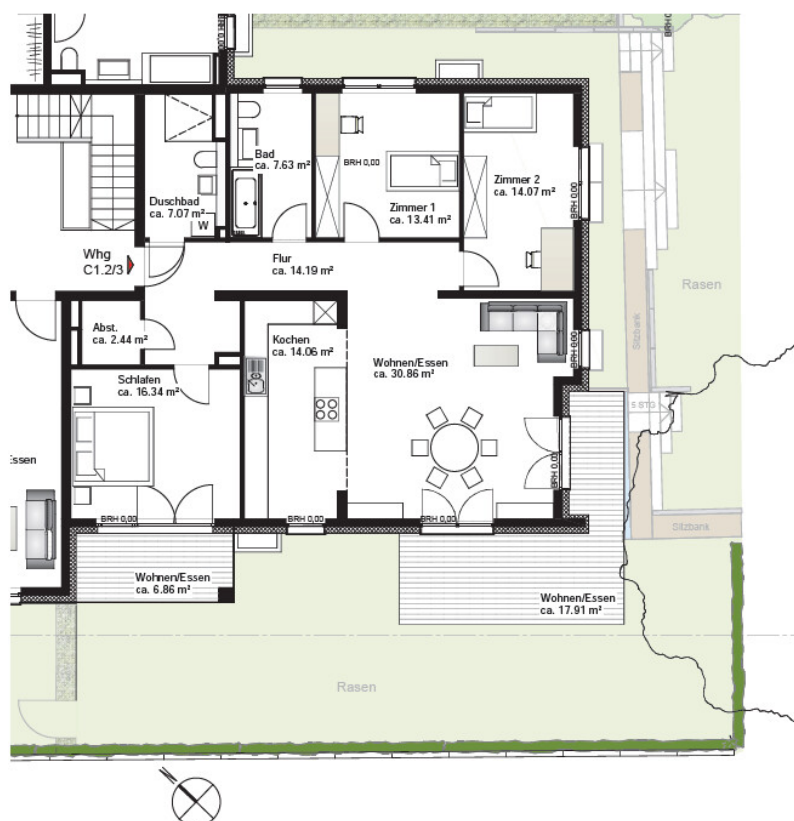
**Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Erdgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss. Sie befindet sich in einem architektonisch ansprechend gestalteten Ensemble in ruhiger, gewachsener Lage von Alt-Eschersheim.

Ein großzügiger Eingangsbereich führt in den lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, der dank bodentiefer Fenster und Südost-Ausrichtung eine helle, freundliche Atmosphäre bietet. Edles Eichenparkett in Dielenoptik sowie großformatige Feinsteinfliesen verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Die beiden hochwertig ausgestatteten Bäder verfügen über bodengleiche Walk-in-Duschen beziehungsweise eine Badewanne sowie Design-Waschtische und Markenarmaturen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenbereich mit zwei Terrassen, einem Sonnendeck und einem liebevoll angelegten Garten, der exklusiv dieser Wohnung zugeordnet ist und den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Das als KfW-Effizienzhaus 55 errichtete Gebäude überzeugt zudem mit einem nachhaltigen Energiekonzept aus Luftwärmepumpe, moderner Gas-Brennwerttechnik und Photovoltaikanlage.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder Senioren, die hochwertige Wohnqualität, Ruhe und einen eigenen Garten mit der Nähe zur Frankfurter Innenstadt verbinden möchten.

**Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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