

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Vier-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse, Lift und Tiefgarage

Objektnummer: 25001223



KAUFPREIS: 1.139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

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

Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001223	Kaufpreis	1.139.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135,49 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse
Badezimmer	2		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 38000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>20.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>28.07.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2024</b>

Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



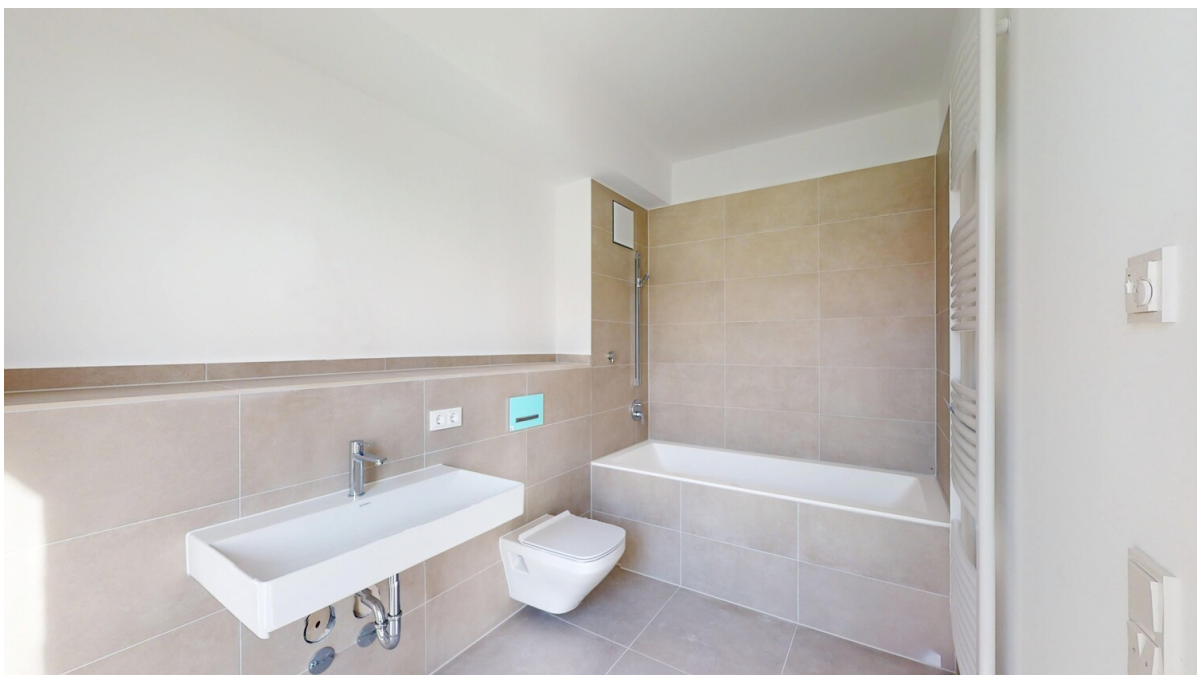
Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Ein erster Eindruck**

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

**Über das Treppenhaus oder den Aufzug gelangen Sie stufenlos in die Wohnung. Der offene Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur ca. 58 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse. Zwei Schlafzimmer und zwei hochwertig ausgestattete Bäder bieten hohen Wohnkomfort.**

**Bodentiefe Fenster und die Südost-Ausrichtung schaffen helle, lichtdurchflutete Räume. Eichenparkett in Dielenoptik, großformatige Feinsteinfliesen sowie Bäder mit Walk-in-Duschen bzw. Badewanne, Design-Waschtischen und Markenarmaturen unterstreichen den hochwertigen Ausstattungsstandard.**

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

**Eine exklusive Penthouse-Wohnung für alle, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und die Nähe zur Frankfurter Innenstadt schätzen.**

**Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Ausstattung und Details**

- Video-Gegensprechanlage
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe und Gas zusätzlich, Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung raumweise regulierbar
- HWR mit Anschlüssen und Medienverteiler
- Bäder mit Feinstein und hochwertigen Objekten
- Parkett - edle Eichen Dielen
- Zwei Bäder
- Holzfenster
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Balkon
- Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Barrierefreier Zugang möglich

**Objektnummer: 25001223 - 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: 25001223 - 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 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.

**Objektnummer: 25001223 - 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)**