

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Exklusive Vier-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung mit Garten

Objektnummer: 25001173



KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25001173                               |
| Wohnfläche   | ca. 109,4 m <sup>2</sup>               |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2024                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>38000 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                        |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 920.000 EUR                                                                            |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung                                                                     |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 2,856 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | Erstbezug                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                 |
| Ausstattung              | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung                                                      |

Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 20.30 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 02.09.2034             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2024           |

Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Ausstattung und Details

- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung raumweise regulierbar
- Parkett – edle Eichendielen
- Zwei Bäder
- Abstellraum mit W/T Anschlüssen und Medienverteiler
- Bäder mit Feinsteinzeug und eleganten Sanitärobjekten
- 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

**Objektnummer: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

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.



Objektnummer: 25001173 - 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)