

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Erstbezug: Attraktive Vier-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse

Objektnummer: 25001223



KAUFPREIS: 1.157.000 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001223
Wohnfläche	ca. 135,49 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 38000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.157.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25001223 - 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	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2024

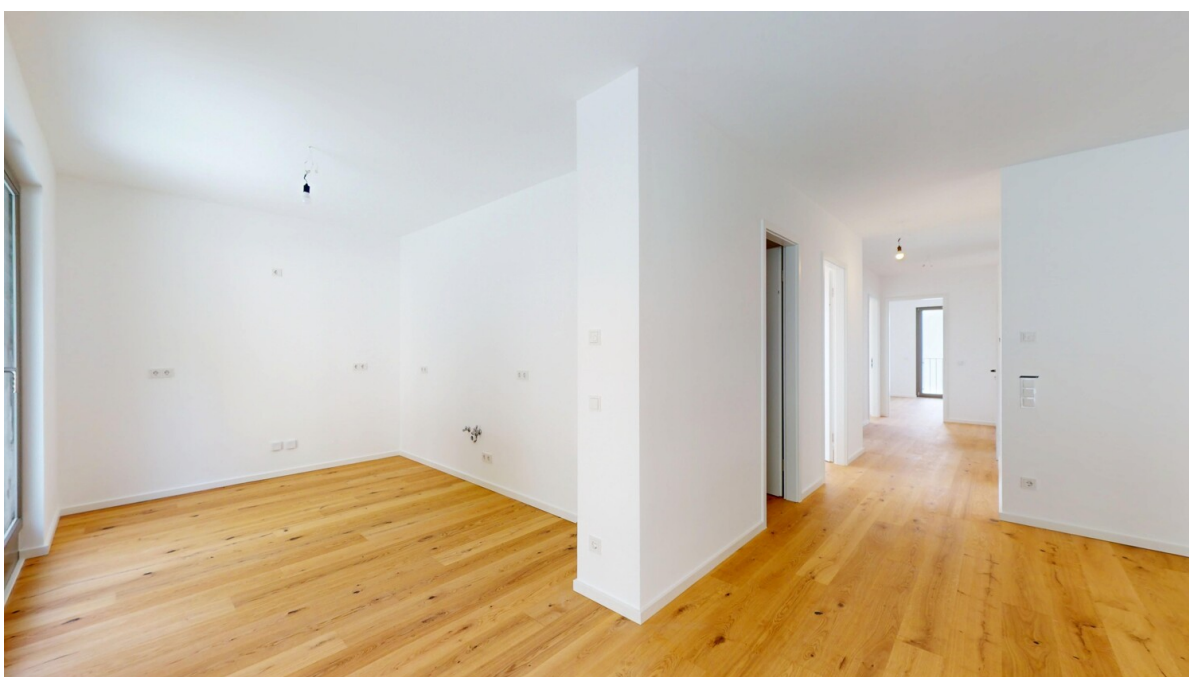
Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



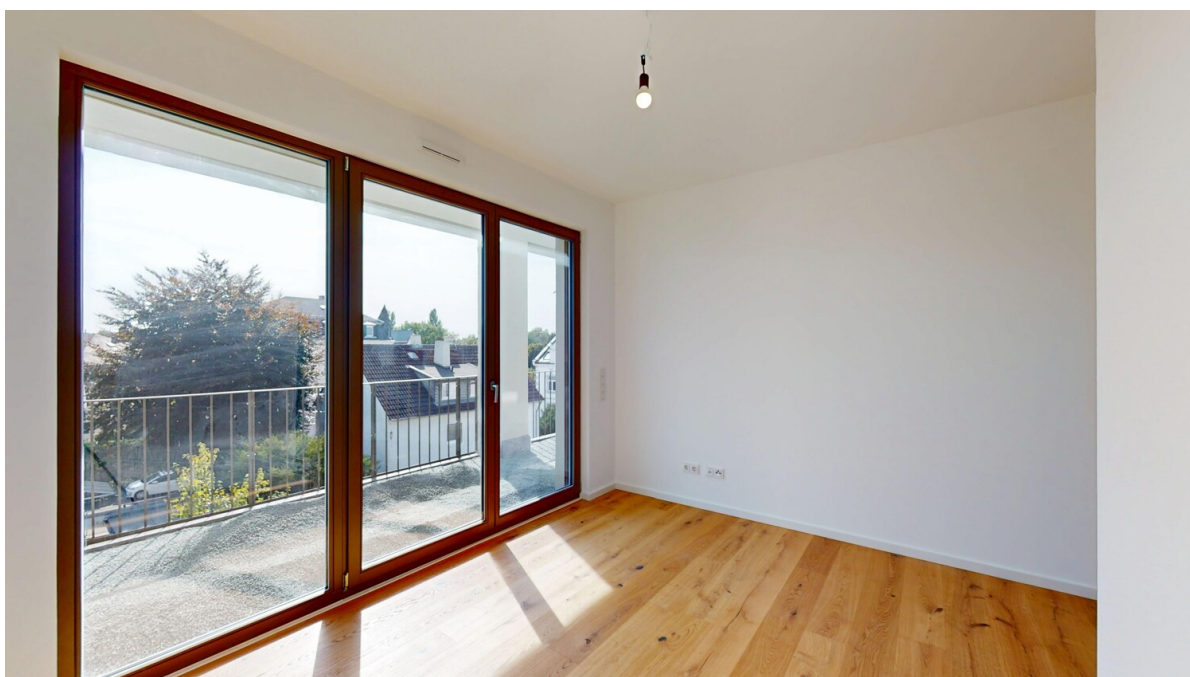
Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



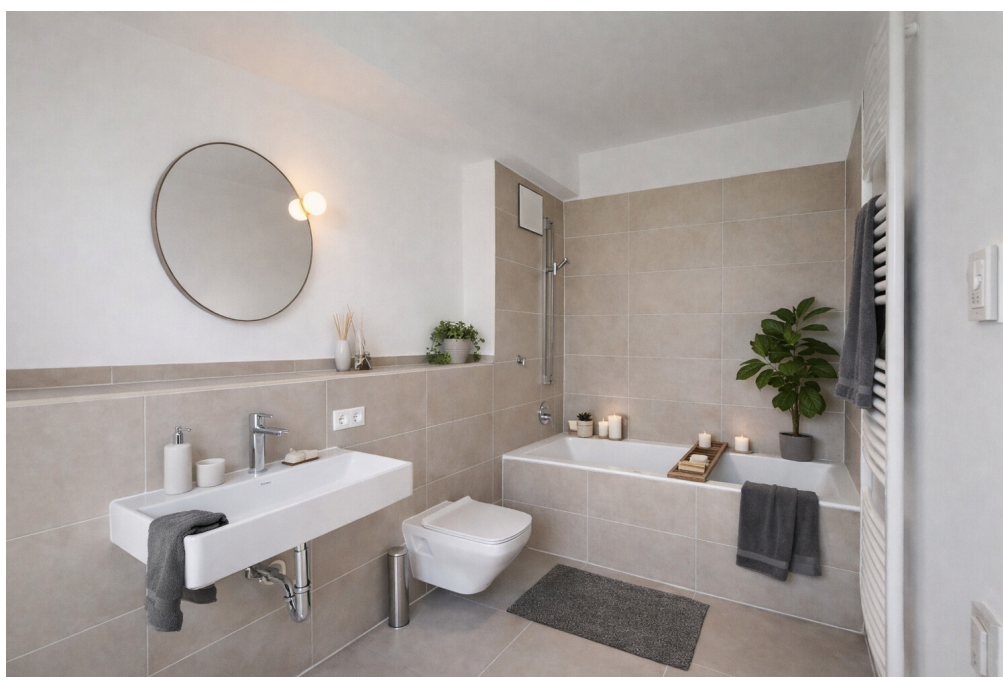
Objektnummer: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## 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 Penthouse-Wohnung 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. Über das großzügige Treppenhaus oder den Aufzug gelangen Sie in die zweite Etage und betreten stufenlos die Penthouse Wohnung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein offener eleganter 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 und Zugang zur circa 58 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse bietet. Zwei Schlafzimmer und zwei Bäder schaffen modernen Komfort.

Bodentiefe Fenster und die Südost-Ausrichtung sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Hochwertiges Eichenparkett 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: die großzügige Dachterrasse, die viel Fläche zum Sonnen, Entspannen und Empfangen bietet und schöne Ausblicke.

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

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

Eine großzügige, exklusive Penthouse-Wohnung für anspruchsvolle Wohnästheten.

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**

## 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: 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)