

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Einzigartige Wohnung mit Penthouse-Charakter in Bestlage

Objektnummer: 26001002



KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

**Objektnummer: 26001002 - 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: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26001002</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 252 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Tiefgarage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>2.150.000 EUR</b>
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2014</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 7 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	107.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.12.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



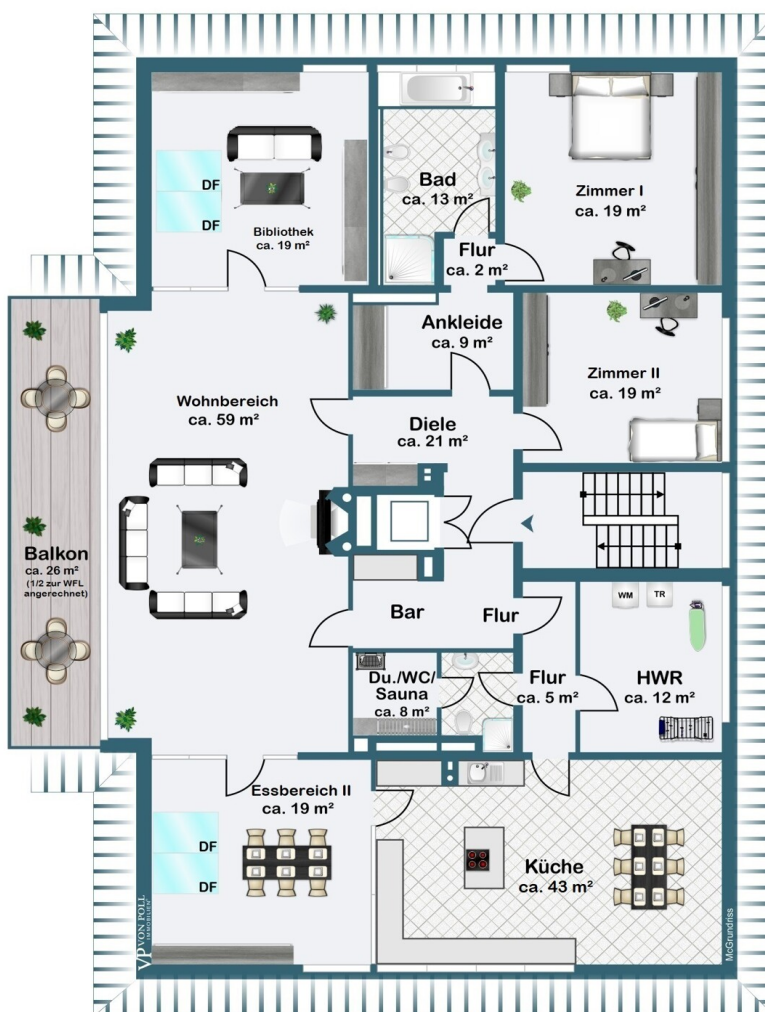
Objektnummer: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001002 - 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: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Ein erster Eindruck**

Diese barrierefreie und außergewöhnlich hochwertige Wohnung mit Penthouse-Charakter befindet sich in einer eleganten Villa mit nur sieben Wohneinheiten – eine kleine, exklusive Eigentümergemeinschaft – in einer der gefragtesten Lagen von Frankfurt, in einer ruhigen Gegend mit idealer Infrastruktur.

Die Ausstattung entspricht in allen Details gehobenen Ansprüchen. Freuen Sie sich auf eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertigen Parkettboden, geschmackvoll verarbeitete Natursteinbeläge, teilweise bodentiefe Fenster, eine hochwertige klassische Badezimmerausstattung, elektrische Rollläden, die teilweise individuell an die Fensterformen angepasst sind und vieles mehr.

Ein Aufzug mit individueller Schließung bringt Sie direkt ins Entrée der Wohnung. Über eine eingebaute Bar betreten Sie den geräumigen Wohnbereich (circa 59 m<sup>2</sup>) der mit einem Kamin und bodentiefen Fensterelementen ausgestattet ist. Diese sind vollständig zu öffnen und führen auf die circa 26 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne. En suite steht eine Bibliothek, bzw. ein TV-Zimmer zur Verfügung.

Das gemütliche Speisezimmer mit Zugang zur weitläufigen Wohnküche mit Mittelblock bietet viel Platz für eine Sitzgelegenheit in der Küche sowie Raum für gesellige Einladungen.

Der private Bereich der Wohnung mit zwei Schlafzimmern, einer Ankleide und einem Badezimmer ergänzt die Immobilie für kleine Familien oder anspruchsvolle Paare in höchstem Maße.

Ein komplett ausgestatteter Hauswirtschaftsraum und eine Sauna komplettieren das außergewöhnliche Angebot.

im Untergeschoss stehen Ihnen neben dem Abstellraum, der Waschküche und dem Fahrradraum zwei bequeme Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung, die im Kaufpreis inbegriffen sind.

Nach entsprechender Modernisierung wird dieses seltene Angebot auch den anspruchsvollen Suchenden begeistern. Zögern Sie nicht, uns anzusprechen. Gerne vereinbaren wir einen Termin, um Ihnen die Immobilie vorzustellen.

**Objektnummer: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Lift von Tiefgarage direkt in die Wohnung nur mit Schüsselschalter**
- **Exquisite Ausstattung**
- **Alarmanlage**
- **Klimaanlage**
- **Hochwertige Ausstattung der beiden Badezimmer mit Granit**
- **Überhohe, hochwertige Türen**
- **Hohe Decken**
- **Eichenholzparkett**
- **Fußbodenheizung im Badezimmer**
- **Masterbad mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Bidet und Dusche**
- **Offener Kamin**
- **Große Küche mit Mittelblock, Natursteinböden und Arbeitsplatten**
- **Diverse hochwertige Einbauschränke**
- **Bar**
- **Rollläden, teilweise maßgefertigt mit Fliegenschutz**
- **Markise**
- **Terrasse in Süd-West-Ausrichtung**
- **Zwei Tiefgaragenplätze**
- **Zwei Kellerräume**
- **Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung**

**Objektnummer: 26001002 - 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. Fachwerkhäuser und enge Gassen prägen das Bild. Südlich davon, rund um die U-Bahn-Station „Lindenbaum“, 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.

Als absolute Premiumadresse des Viertels gilt das Dichterviertel. Benannt nach seinen Straßennamen großer Literaten besticht es durch repräsentative Gründerzeithäuser, stilvolle Villen und gepflegte Mehrfamilienhäuser. Ruhige Straßen mit altem Baumbestand und großzügige Grundstücke machen das Dichterviertel zu einer der wertstabilsten Wohnlagen nördlich des Mains.

Besonders geschätzt sind auch die westlichen Randlagen Eschersheims entlang der Nidda. Die Nähe zum Fluss und zum weitläufigen Niddapark schafft einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Wohnungen und Häuser mit Blick ins Grüne – eine ideale Kombination aus Natur und urbanem Wohnen.

Ob das elegante Dichterviertel, die grünen Nidda-Lagen oder der traditionsreiche Ortskern – Eschersheim bietet eine Vielzahl an Bestlagen, die je nach Lebensstil unterschiedliche Vorzüge vereinen. Allen gemeinsam ist eine hohe Wohnqualität, gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Frankfurts Innenstadt.

Die U-Bahn-Station „Lindenbaum“ (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: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26001002 - 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)**