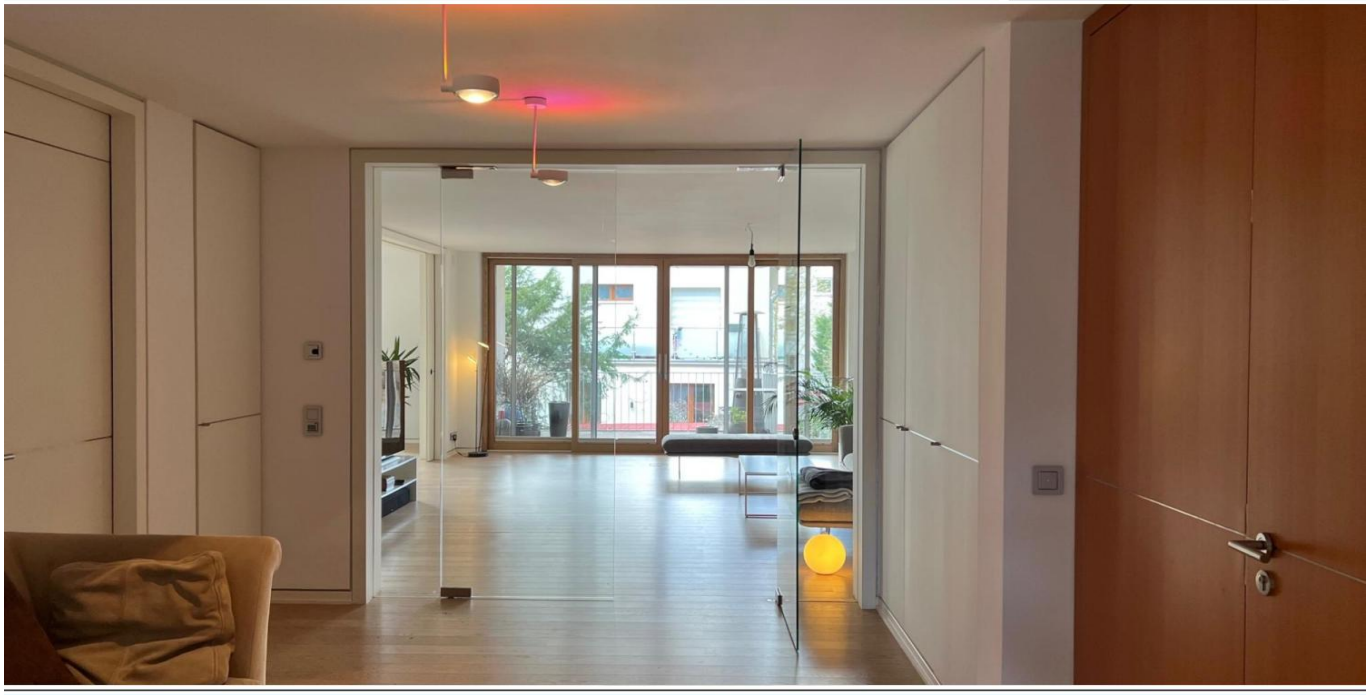
Frankfurt am Main – Eschersheim

Exklusives Wohnen nah am Dichterviertel: Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 24001056



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.270.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 169 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

At a glance

Property ID	24001056
Living Space	ca. 169 m²
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2010
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	1.270.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2022
Usable Space	ca. 12 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Energy Data

Energy Source	LUFTWP
Energy certificate valid until	05.04.2032
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	18.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

VON POLL IMMOBILIEN

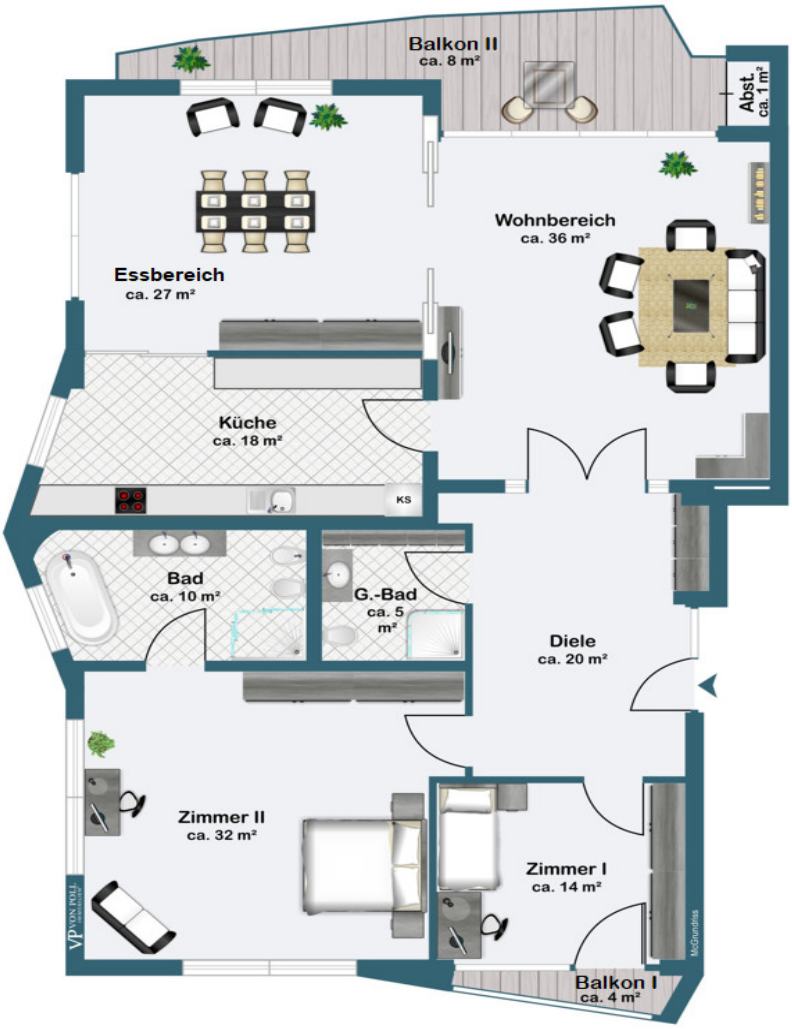
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

A first impression

In einer ruhigen Anliegerstraße umgeben von großzügigen Gärten, liegt diese außergewöhnliche Architektenvilla des Frankfurter Architekten Heil. Die Lage, nah am Frankfurter Dichterviertel, vereint die Vorstellungen und Wünsche Vieler nach unmittelbarer Stadtnähe, aber auch nach Ruhe und Erholung im Grünen. Die nahegelegenen Niddaauen laden Sie zum Erholen ein. Die Alte Oper und die Frankfurter City mit Ihrem weitreichenden Kulturangebot erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Das elegante Bauwerk mit prägnantem Pagodendach ist in nur vier Stockwerke mit neun exklusiven Wohnungen und einem Studio aufgeteilt. Der einladende Eingangsbereich mit verglastem Entrée erfüllt hohe Sicherheitsstandards und lässt sich komfortabel per Fernbedienung öffnen. Zum ersten Obergeschoss mit ca 171 m² Wohnfläche gelangen Sie über den geräumigen Lift. beziehungsweise über das schöne helle Treppenhaus. Beim Betreten des Dielenbereichs beeindruckt die großzügige Raumaufteilung. Praktische Einbauschränke bieten viel Stauraum. Die moderne Formensprache und eine Neuinterpretation der klassischen Stilelemente verbinden sich in stimmiger Allianz. Hohe Türelemente, hochwertige Parkettböden und elegante Armaturen erzeugen ein luxuriöses Ambiente. Breite, bodentiefe Fensterelemente fluten die Räume mit Tageslicht. Der Wohnbereich ist äußerst großzügig geplant. Durch eine Schiebetür gelangen Sie in den angrenzenden Essbereich. Von beiden Wohnbereichen können Sie den Balkon betreten, der zum Entspannen und Genießen der umgebenden Gärten einlädt. Die Größe des Essbereichs ist dafür vorgesehen, dass eine lange Tafel Platz findet. Daher können Sie gut mit Freunden und Familie, auch in einem größeren Kreis, speisen. In der modernen Küche findet sich Alles, was ein guter Gastgeber oder eine leidenschaftliche Hobbyköchin zur Entfaltung braucht. Im privateren Bereich der Wohnung empfängt Sie ein großes Schlafzimmer mit Blick in die Grünanlagen. Das Bad ensuite mit geräumiger Dusche und freistehender Badewanne wurde in warmen hellen Farben gestaltet. Edle Materialien wie Carrara Marmor, Glas und Mosaikfliesen und eine atmosphärische Beleuchtung sorgen für Entspannung und Wellnesscharakter. Das Arbeitszimmer mit kleinem Balkon befindet sich neben dem Schlafzimmer. Hier könnte auch ein Kind oder ein Gast schlafen. Ein zweites Bad mit Dusche ist im Eingangsbereich vorhanden. Wenn Sie über die Treppe nach unten gehen oder mit dem Lift ins Untergeschoss des Hauses fahren, gelangen Sie zu Ihrem gut bemessenen Kellerraum und zur Tiefgarage. Der Platz für Ihren PKW ist großzügig dimensioniert. Wir freuen uns auf Sie, wenn Sie uns ansprechen, um diese außergewöhnliche Wohnung kennenzulernen. Verwirklichen Sie schon bald Ihre eigene Vision von Ihrem neuen Zuhause.

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Details of amenities

- Eichen-Parkettboden
- Shivakashi Naturstein Bodenbelag
- Überhohe Türen
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Exklusive Einbauschränke
- Hochwertige Armaturen
- Multimediaverkabelung
- Raumbelüftungssystem
- Heizen und Kühlen durch Geothermie
- Fußbodenheizung
- Sicherheitskonzept
- Kameraüberwachung Innen und Außen
- Bodenebene Duschen
- Frei stehende Badewanne
- Beleuchtungssystem in den Bädern für Wellnessatmosphäre
- Glasmosaik in den Bädern
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Außenjalousien
- Zwei Balkone
- Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

All about the location

Die ausgezeichnete Infrastruktur in Eschersheim macht diesen Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohnlagen in Frankfurt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entlang der Eschersheimer Landstraße oder im Nordwestzentrum. Busse und U-Bahnen fahren regelmäßig in die Innenstadt und in die benachbarten Stadtteile. Das Umfeld ist als kinderfreundlich einzustufen. Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulzweige befinden sich in der Nähe ebenso wie die Niddawiesen. Die U-Bahn-Stationen „Weißer Stein“ (U1, U2, U3, U8) und „Lindenbaum“ (U1, U2, U3, U8) sind fußläufig innerhalb von circa fünf Minuten erreichbar. Die A66 Richtung Wiesbaden und A661 Richtung Bad Homburg und Offenbach sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 18.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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 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.

Property ID: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt on the Main
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com