

Frankfurt am Main – Eschersheim

## Premium apartment with three rooms, loggia and two balconies

*Property ID: 25001176*



**PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76,68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25001176 - 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: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## At a glance

Property ID	25001176	Purchase Price	645.000 EUR
Living Space	ca. 76,68 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2.856 (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	First occupancy
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	2025		
Type of parking	1 x Underground car park, 38000 EUR (Sale)		

Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	21.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.09.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2025

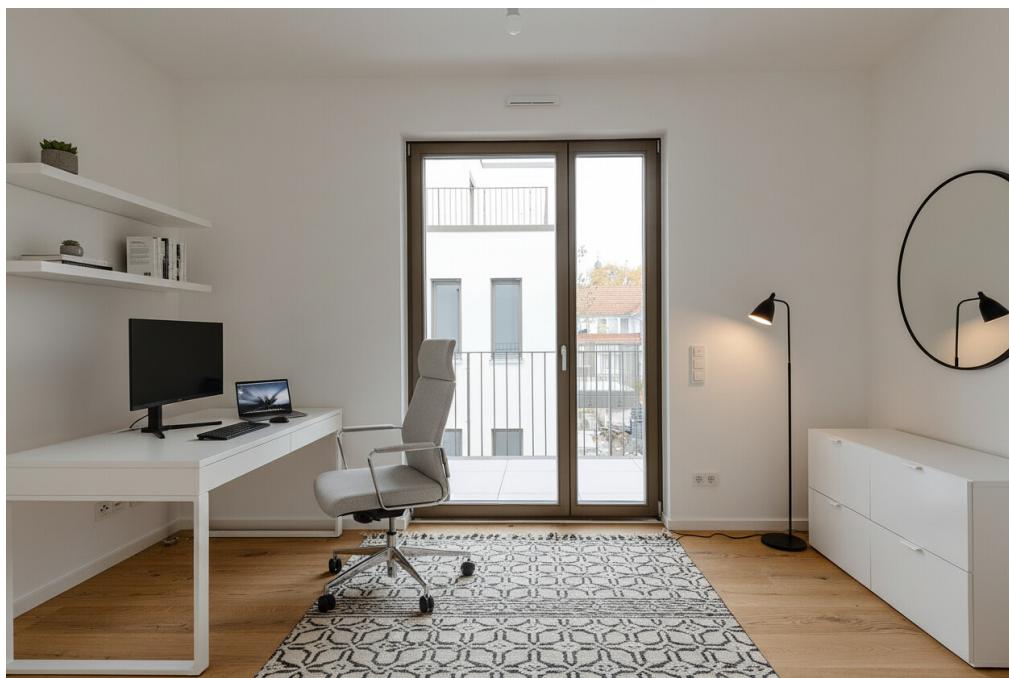
Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property



Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property



Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property



Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property



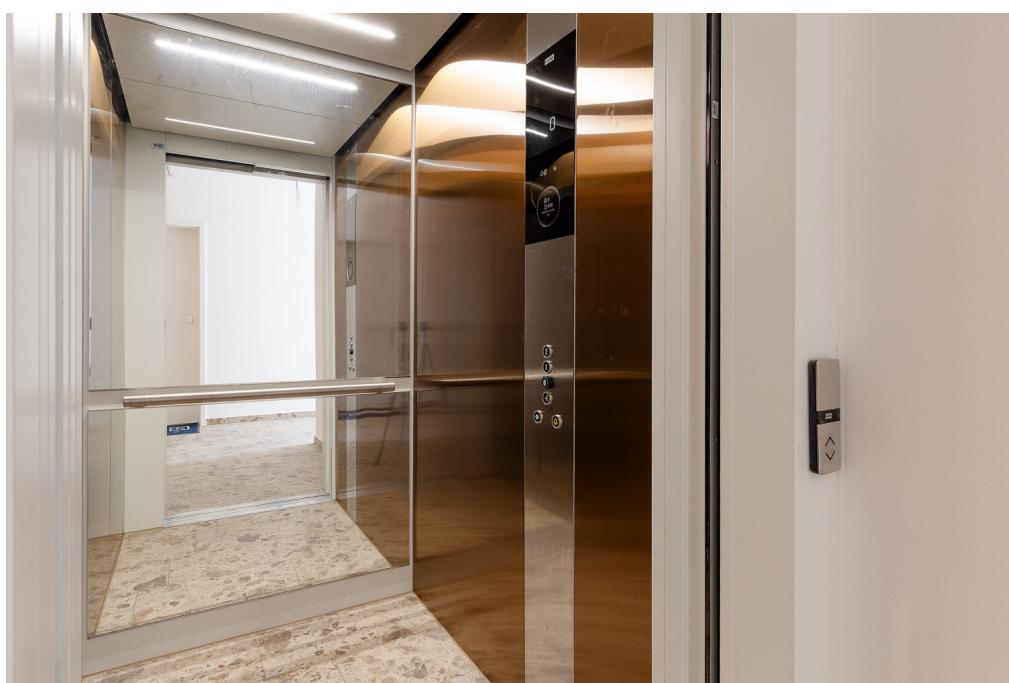
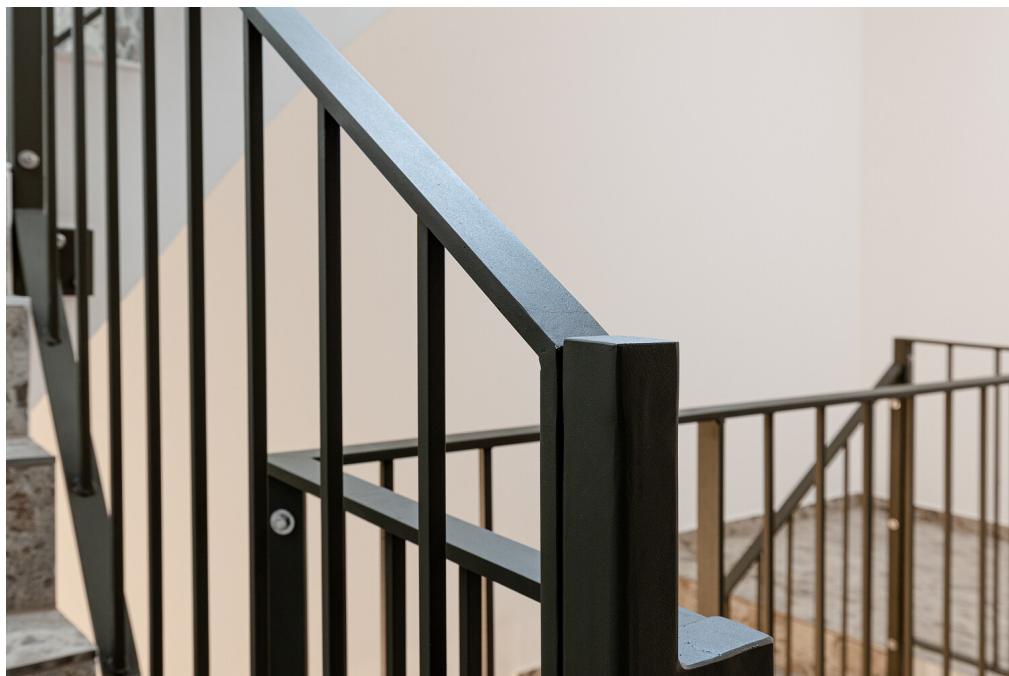
Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property



Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property



Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property

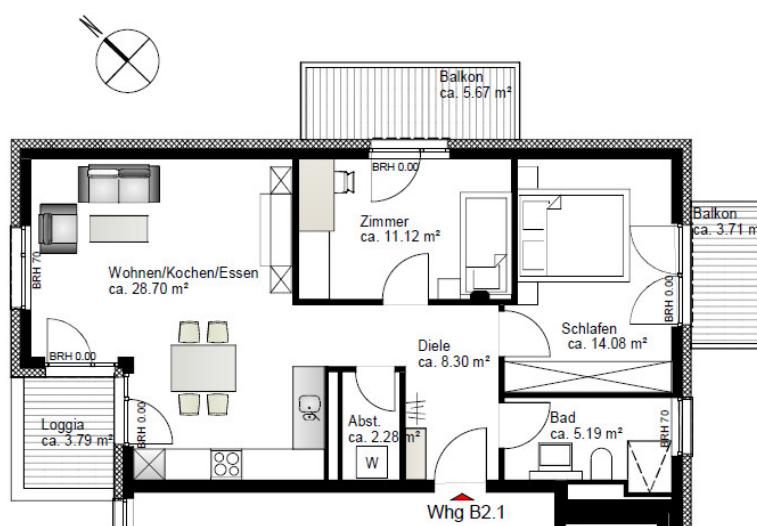


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001176 - 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: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## A first impression

This high-quality, newly built apartment on the first floor combines modern living with a well-designed floor plan and first-class comfort. Located in an architecturally appealing complex in a quiet, established area of Alt-Eschersheim, it offers the distinct advantage of being the first occupant. Access to the first-floor apartment is via a beautifully landscaped front garden, as well as by stairs or a step-free elevator, both of which underscore the building's comfortable character. Upon entering, you are greeted by an elegant foyer that flows seamlessly into the spacious living and dining area with an open-plan kitchen. Large, floor-to-ceiling windows flood all rooms with natural light, creating a bright and welcoming atmosphere. Elegant oak parquet flooring enhances the stylish ambiance, while high-quality porcelain tiles and exclusive bathroom fixtures in the naturally lit bathroom exude timeless elegance. Two bedrooms are available. A particular highlight: The apartment features two balconies and a loggia with stunning views of the Nidda River. The views of the historic neighboring buildings lend the living experience a special touch of charm and tradition. This apartment is ideal for discerning singles, couples, small families or seniors who value quality, peace and a stylish environment – without having to forgo proximity to Frankfurt city centre.

**Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Details of amenities

- Video-Gegensprechanlage
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe, Gas, Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung, raumweise regulierbar
- Bad mit Feinsteinzeug und hochwertigen Sanitärobjecten
- Parkett – edle Eichendielen
- Abstellraum mit W/T und Anschlüssen, Medienverteiler
- Dreifachverglasung
- Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Zwei Balkone und eine Loggia
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 € Kaufpreis)
- Keller
- Barrierefreier Zugang möglich

**Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## All about the location

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 „Eshersheim“ (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

**Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)