

Frankfurt am Main - Eschersheim

# High-quality penthouse with direct elevator access and four rooms

*Property ID: 25001174*



**PURCHASE PRICE: 918.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110,52 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25001174</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>918.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 110,52 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Penthouse</b>
<b>Floor</b>	<b>3</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>First occupancy</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2025</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Underground car park, 38000 EUR (Sale)</b>		

Property ID: 25001174 - 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	21.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.07.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



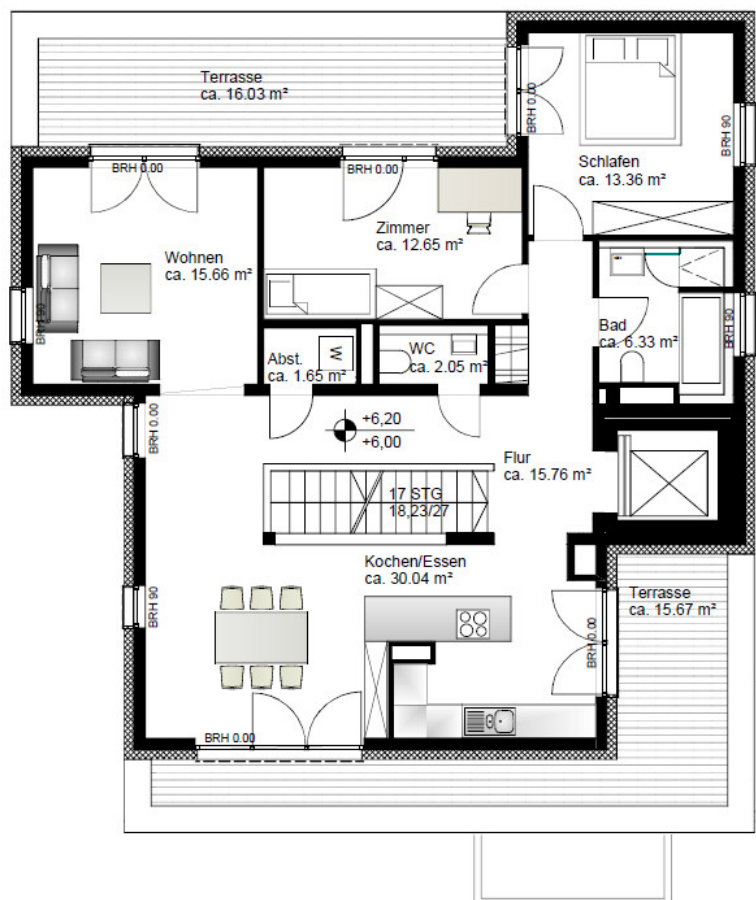
Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## A first impression

This exceptional penthouse apartment combines modern living, first-class comfort, and a contemporary floor plan. Located in an architecturally sophisticated new building in a quiet, established neighborhood of Alt-Eschersheim, it offers the distinct advantage of being the first occupant. Access to the apartment is via a well-maintained front garden, which underscores the private and inviting character of the building. The apartment, situated on the third floor, can be reached via an elegant entrance hall and either by an impressive staircase or conveniently by elevator. Upon entering, you are immediately treated to panoramic views: To the southeast is the open-plan kitchen area with an adjoining, spacious balcony. Here you can enjoy the morning sun and sweeping views over the rooftops of Alt-Eschersheim. The generous living area and both bedrooms are located on the west side, connected by a second, wraparound roof terrace. This sunny spot invites you to relax in the evenings with views across the Nidda River and the historic buildings. A third, semi-open room with another balcony provides a private retreat for TV, guests, a home office, or other uses. Floor-to-ceiling windows flood all rooms with natural light, creating a bright and airy atmosphere. Characterful oak parquet flooring in a plank style adds warmth and elegance, while large-format porcelain tiles in both bathrooms create timeless accents. The bathrooms are finished to a high standard, featuring a walk-in shower or bathtub, stylish designer washbasins, and brand-name fixtures. A particular highlight is the two wraparound roof terraces, which serve as sunny retreats. These private outdoor spaces extend the living area and offer maximum freedom, privacy, and stunning panoramic views. The building meets the KfW Efficiency House 55 standard and is heated by a future-proof hybrid heating system consisting of an air-source heat pump and modern gas condensing technology – ensuring sustainable and comfortable living. Whether discerning singles, couples, or seniors – this penthouse apartment is the perfect choice for anyone who values architectural quality, tranquility, and a stylish living environment without sacrificing proximity to Frankfurt's city center.

**Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Details of amenities**

- **Fahrstuhl in die Wohnung**
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Elektrische Rollläden**
- **Umlaufend bodentiefe Fenster**
- **Fußbodenheizung, raumweise regulierbar**
- **Parkett Eiche Dielen**
- **Zwei großzügige Balkone**
- **HWR mit W/T - Anschlüssen und Medienverteiler**
- **Tageslicht-Badezimmer**
- **Gäste-WC**
- **Dreifachverglasung**
- **Holzfenster**
- **Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe, Gas, Photovoltaikanlage**
- **Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)**
- **Seniorengerechte Architektur**
- **Barrierefreier Zugang möglich**

**Property ID: 25001174 - 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 „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.

**Property ID: 25001174 - 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 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: 25001174 - 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)**