

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Exclusive four-room ground floor apartment with garden

*Property ID: 25001173*



**PURCHASE PRICE: 920.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## At a glance

Property ID	25001173
Living Space	ca. 109,4 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2024
Type of parking	1 x Underground car park, 38000 EUR (Sale)

Purchase Price	920.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25001173 - 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	20.30 kWh/m²a
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	2024

Property ID: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property



Property ID: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property





Property ID: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property



Property ID: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property





Property ID: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property



Property ID: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property





Property ID: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## The property



Property ID: 25001173 - 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: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## A first impression

This exclusive ground-floor apartment combines contemporary living with upscale comfort and a well-designed, functional floor plan. Located in an architecturally appealing 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 beautifully landscaped front garden, which underscores the private and inviting character of the building. Upon entering, you are greeted by the foyer. To the left, the spacious open-plan living, dining, and kitchen area with a fully equipped kitchen opens up – the social heart of the apartment. From the dining area, you have direct access to the west-facing terrace, which leads into the quiet courtyard and offers a charming view of the small bridge over the Nidda River – a perfect spot for sunny afternoons and relaxing evenings. Floor-to-ceiling windows in all living areas ensure a bright and welcoming atmosphere with plenty of natural light. Elegant oak parquet flooring in a plank style lends the rooms warmth and style, while large-format porcelain tiles in the two bathrooms exude timeless elegance. The high-quality bathrooms feature walk-in showers or a bathtub, modern designer sinks, and fixtures from renowned manufacturers. A true highlight of this apartment is the private outdoor space: two terraces, a sun deck for relaxation, and a beautifully landscaped garden enhance the outdoor living experience. These green spaces are exclusively for the use of this unit and offer the highest level of living comfort. The apartment is located in an energy-efficient KfW-55 new building and is equipped with a forward-looking hybrid heating system – consisting of an air-source heat pump combined with modern gas condensing technology and photovoltaics – for sustainable living comfort. This property is ideal for discerning couples or families who value architectural quality, tranquility, and an apartment with a garden and terraces – without sacrificing proximity to Frankfurt's city center.

Property ID: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Details of amenities

- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung raumweise regulierbar
- Parkett – edle Eichendielen
- Zwei Bäder
- Abstellraum mit W/T Anschlüssen und Medienverteiler
- Bäder mit Feinsteinzeug und eleganten Sanitäröbjekten
- Zwei Terrassen
- Begrünte Gartenanlage
- Sonnendeck
- Dreifachverglasung mit abschließbaren Fenstergriffen
- Holzfenster
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe und Gas, Photovoltaikanlage
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Garten
- Keller
- Barrierefreier Zugang möglich

**Property ID: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Other information

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.

Property ID: 25001173 - 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)