

#### Frankfurt am Main - Eschersheim

# Bezugsfertige Neubau Vier-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügigen Terrassen

Property ID: 25001172



PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133,15 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4



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



# At a glance

Property ID	25001172
Living Space	ca. 133,15 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	1.100.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use



# **Energy Data**

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	02.09.2034
Power Source	Gas

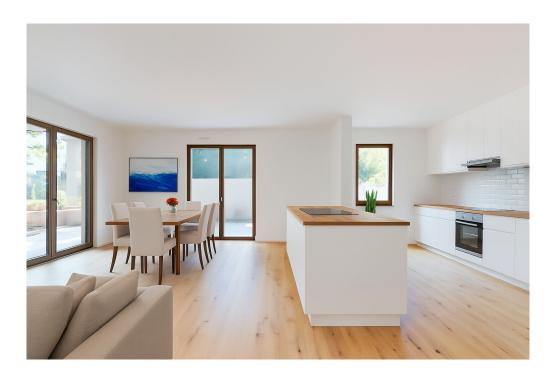
Energy demand certificate
20.30 kWh/m²a
A+
2024

























































### The property





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES 11 THE WORLD

www.von-poll.com



### 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.



#### A first impression

Diese exklusive Erdgeschosswohnung vereint zeitgemäßes Wohnen mit hochwertigem Komfort und einem durchdachten Grundriss. Sie befindet sich in einem architektonisch ansprechend gestalteten Neubauensemble in ruhiger, gewachsener Lage von Alt-Eschersheim und bietet Ihnen den besonderen Vorzug des Erstbezugs.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine gepflegte Vorgartenanlage, die den privaten und einladenden Charakter des Hauses unterstreicht. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Der Flur öffnet sich harmonisch zu einem weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet.

Bodentiefe Fenster und die Südost-Ausrichtung sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Hochwertiger Eichenholzparkett in Dielenoptik schafft ein warmes, stilvolles Ambiente, während großformatige Feinsteinfliesen in den beiden Bädern zeitlose Eleganz ausstrahlen. Die Bäder sind mit Walk-in-Duschen bzw. Badewanne, formschönen Design-Waschbecken und Markenarmaturen hochwertig ausgestattet.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die exklusive Außenfläche: Zwei Terrassen, ein architektonisch reizvoll angelegtes Sonnendeck sowie ein liebevoll gestalteter Gartenbereich erweitern den Wohnraum ins Freie. Diese Flächen stehen ausschließlich dieser Einheit zur Verfügung und laden zum Verweilen sowie zum Entspannen im Grünen ein.

Die Wohnung befindet sich in einem energieeffizienten KfW-Effizienzhaus 55 und ist mit einem zukunftsorientierten hybriden Heizsystem – bestehend aus Luftwärmepumpe und moderner Gas-Brennwerttechnik – sowie Photovoltaik ausgestattet.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Paare, Familien oder Senioren, die besonderen Wert auf Qualität, Ruhe und eine Wohnung mit Garten und Terrassen legen – ohne dabei auf die Nähe zur Frankfurter Innenstadt verzichten zu müssen.

Es besteht die Möglichkeit, eine Zweizimmer-Nachbarwohnung (circa 59 m²) zu erwerben, um eine Gast-, Office- oder Au-pair-Wohnung zu schaffen und die Wohnfläche auf circa 192 m² zu erweitern.



#### Details of amenities

- Video-Gegensprechanlage
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe und Gas zusätzlich, Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung raumweise regulierbar
- HWR mit Anschlüssen und Medienverteiler
- Bäder mit Feinsteinzeug und hochwertigen Objekten
- Parkett edle Eichendielen
- Zwei Bäder
- Holzfenster
- Dreifachverglasung und abschließbare Fenstergriffe
- Elektrische Rollläden
- Zwei Terrassen
- Belvedere-Sonnendeck
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Garten
- Barrierefreier Zugang möglich



#### 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.



#### 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 It. 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 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.



#### 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com