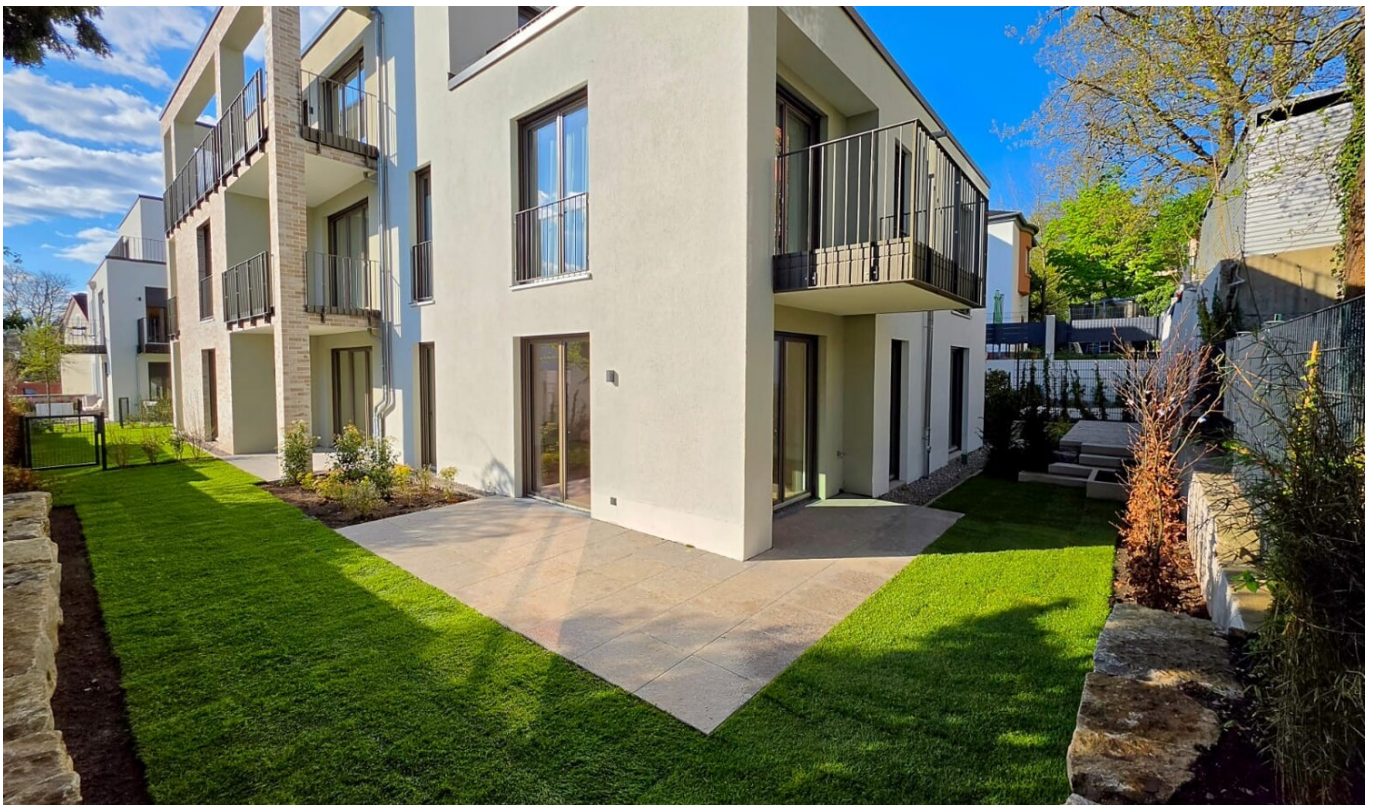


Frankfurt am Main - Eschersheim

Ready-to-move-in new four-room garden apartment with spacious terraces

Property ID: 25001172



PURCHASE PRICE: 1.085.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133,15 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

At a glance

Property ID	25001172	Purchase Price	1.085.000 EUR
Living Space	ca. 133,15 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2024	Condition of property	First occupancy
Type of parking	1 x Underground car park, 38000 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25001172 - 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	20.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.07.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



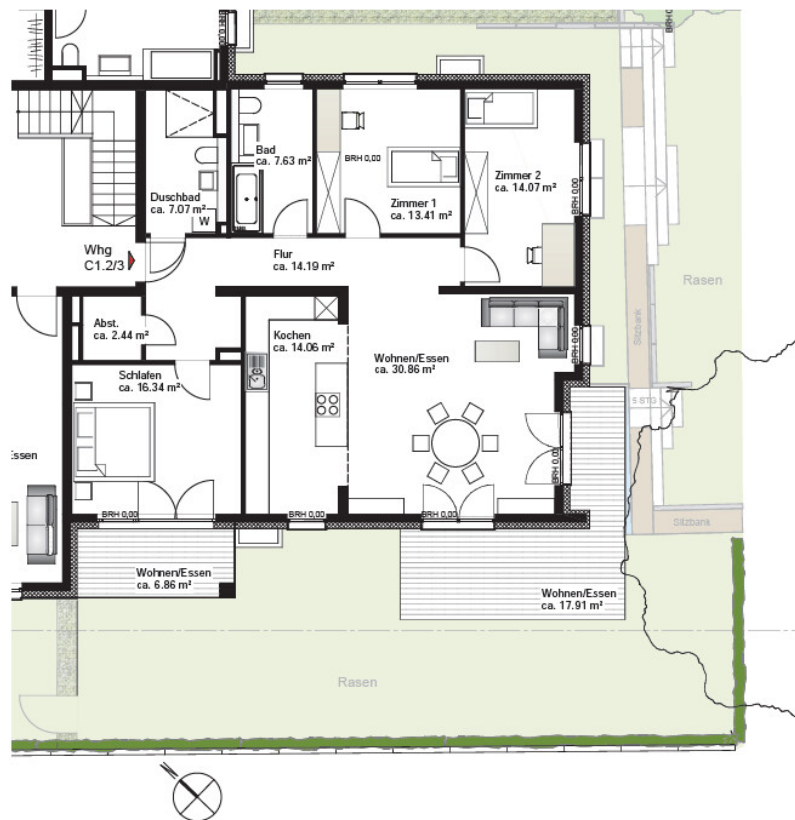
Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

The property



Property ID: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

A first impression

This exclusive ground-floor apartment combines contemporary living with high-quality comfort and a well-designed floor plan. Located in an architecturally appealing new building complex in a quiet, established area of Alt-Eschersheim, it offers the special 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. Upon entering, you are greeted by a spacious entrance hall, from which all rooms are accessed. The hallway opens harmoniously into a generous open-plan living, dining, and kitchen area, which forms the heart of the apartment. Floor-to-ceiling windows and the southeast orientation ensure light-filled rooms and a bright, welcoming atmosphere. High-quality oak parquet flooring with a plank look creates a warm, stylish ambiance, while large-format porcelain tiles in the two bathrooms exude timeless elegance. The bathrooms are equipped to a high standard with walk-in showers or bathtubs, stylish designer washbasins, and brand-name fixtures. A particular highlight of this apartment is its exclusive outdoor space: two terraces, an architecturally appealing sun deck, and a lovingly landscaped garden extend the living area outdoors. These spaces are exclusively for the use of this unit and invite you to linger and relax amidst the greenery. The apartment is located in an energy-efficient KfW Efficiency House 55 and is equipped with a future-oriented hybrid heating system – consisting of an air-source heat pump and modern gas condensing boiler technology – as well as photovoltaic panels. This property is ideally suited for discerning couples, families, or seniors who place particular value on quality, tranquility, and an apartment with a garden and terraces – without having to forgo proximity to Frankfurt's city center. There is also the option to purchase a two-room neighboring apartment (approximately 59 m²) to create a guest apartment, office, or au pair accommodation, thereby increasing the living space to approximately 192 m².

Property ID: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

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

Property ID: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.30 kwh/(m²*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 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: 25001172 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com