Frankfurt am Main – Eschersheim

Ático de alta calidad con acceso directo al ascensor y cuatro habitaciones.

Número de propiedad: 25001174

PRECIO DE COMPRA: 918.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 110,52 m^2 • **HABITACIONES:** 4

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

De un vistazo

Número de propiedad	25001174
Superficie habitable	ca. 110,52 m²
Piso	3
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2025
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 38000 EUR (Venta)

Precio de compra	918.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	02.09.2034
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	21.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

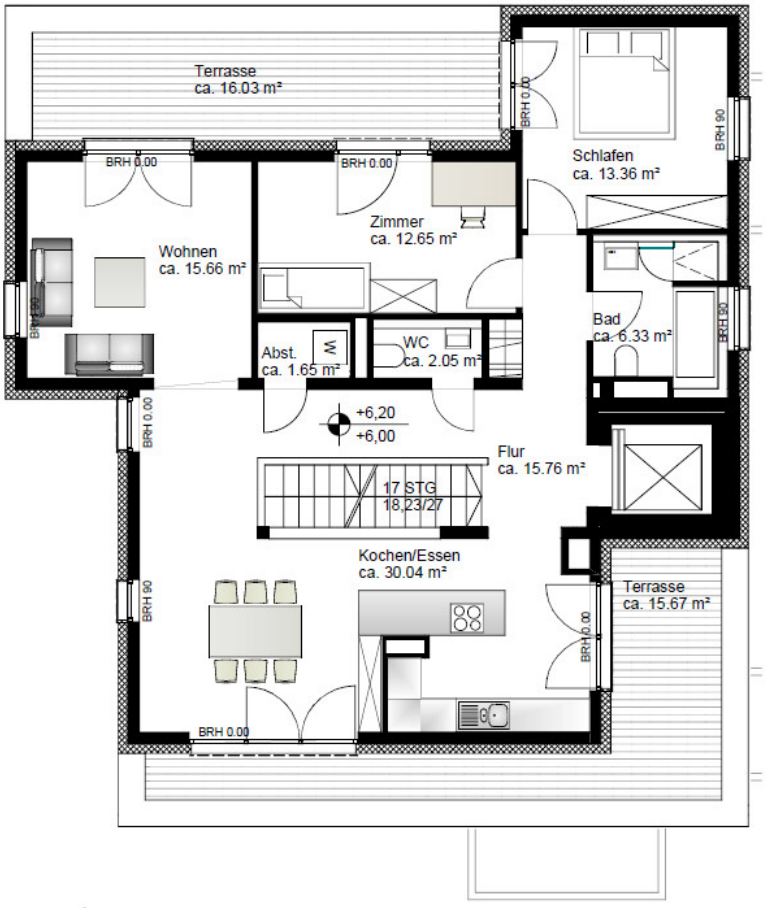
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Una primera impresión

Este excepcional ático combina la vida moderna, el confort de primera clase y una distribución contemporánea. Ubicado en un edificio nuevo de sofisticada arquitectura en un tranquilo y consolidado barrio de Alt-Eschersheim, ofrece la ventaja de ser el primer ocupante. Se accede al apartamento a través de un cuidado jardín delantero, que realza el carácter privado y acogedor del edificio. Situado en la tercera planta, se accede a través de un elegante recibidor y a través de una imponente escalera o, cómodamente, en ascensor. Al entrar, disfrutará de vistas panorámicas: al sureste se encuentra la cocina americana con un amplio balcón contiguo. Aquí podrá disfrutar del sol de la mañana y de las impresionantes vistas a los tejados de Alt-Eschersheim. La amplia sala de estar y los dos dormitorios se encuentran en el lado oeste, conectados por una segunda terraza envolvente en la azotea. Este soleado rincón invita a relajarse por las noches con vistas al río Nidda y a los edificios históricos. Una tercera habitación semiabierta con otro balcón ofrece un espacio privado para ver la televisión, recibir invitados, trabajar desde casa o para otros usos. Los ventanales de suelo a techo inundan de luz natural todas las estancias, creando un ambiente luminoso y espacioso. El característico suelo de parqué de roble con diseño de tablones aporta calidez y elegancia, mientras que los azulejos de porcelana de gran formato en ambos baños crean un toque atemporal. Los baños cuentan con acabados de alta calidad, con ducha a ras de suelo o bañera, elegantes lavabos de diseño y grifería de marca. Un punto culminante son las dos terrazas envolventes en la azotea, que sirven como rincones soleados. Estos espacios exteriores privados amplían la sala de estar y ofrecen máxima libertad, privacidad e impresionantes vistas panorámicas. El edificio cumple con la norma KfW Efficiency House 55 y se calienta mediante un sistema híbrido de calefacción con visión de futuro que consta de una bomba de calor aerotérmica y una moderna tecnología de condensación de gas, lo que garantiza una vida sostenible y confortable. Ya sea para solteros, parejas o personas mayores exigentes, este ático es la opción perfecta para quienes valoran la calidad arquitectónica, la tranquilidad y un estilo de vida elegante sin sacrificar la proximidad al centro de Fráncfort.

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com