

Frankfurt am Main – Eschersheim

Exclusivo apartamento de cuatro habitaciones en planta baja con jardín.

Número de propiedad: 25001173



PRECIO DE COMPRA: 920.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 109,4 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

De un vistazo

Número de propiedad	25001173
Superficie habitable	ca. 109,4 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 38000 EUR (Venta)

Precio de compra	920.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	20.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	02.09.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Una primera impresión

Este exclusivo apartamento en planta baja combina la vida contemporánea con el confort de lujo y una distribución funcional y bien diseñada. Ubicado en un edificio nuevo de atractivo diseño arquitectónico 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 hermoso jardín delantero, que realza el carácter privado y acogedor del edificio. Al entrar, le recibe el recibidor. A la izquierda, se abre la espaciosa sala de estar, comedor y cocina de planta abierta, con una cocina totalmente equipada, el corazón social del apartamento. Desde el comedor, se accede directamente a la terraza orientada al oeste, que da al tranquilo patio y ofrece una encantadora vista del pequeño puente sobre el río Nidda, un lugar perfecto para tardes soleadas y noches relajantes. Los ventanales de suelo a techo en todas las salas de estar garantizan un ambiente luminoso y acogedor con abundante luz natural. El elegante suelo de parquet de roble con estilo de tablonos aporta calidez y estilo a las habitaciones, mientras que los azulejos de porcelana de gran formato en los dos baños destilan una elegancia atemporal. Los baños de alta calidad cuentan con duchas a ras de suelo o bañera, lavabos de diseño moderno y grifería de fabricantes de renombre. Una de las principales atracciones de este apartamento es su espacio exterior privado: dos terrazas, un solárium para relajarse y un hermoso jardín paisajístico realzan la experiencia de estar al aire libre. Estos espacios verdes son de uso exclusivo para esta unidad y ofrecen el máximo confort. El apartamento se encuentra en un edificio de nueva construcción energéticamente eficiente, certificado por el KfW-55, y está equipado con un sistema de calefacción híbrido de vanguardia, compuesto por una bomba de calor aerotérmica combinada con tecnología moderna de condensación de gas y energía fotovoltaica, para un confort de vida sostenible. Esta propiedad es ideal para parejas o familias exigentes que valoran la calidad arquitectónica, la tranquilidad y un apartamento con jardín y terrazas, sin sacrificar la proximidad al centro de Fráncfort.

Número de propiedad: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Detalles de los servicios

- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung raumweise regulierbar
- Parkett – edle Eichendielen
- Zwei Bäder
- Abstellraum mit W/T Anschlüssen und Medienverteiler
- Bäder mit Feinsteinzeug und eleganten Sanitärobjekten
- 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

Número de propiedad: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25001173 - 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