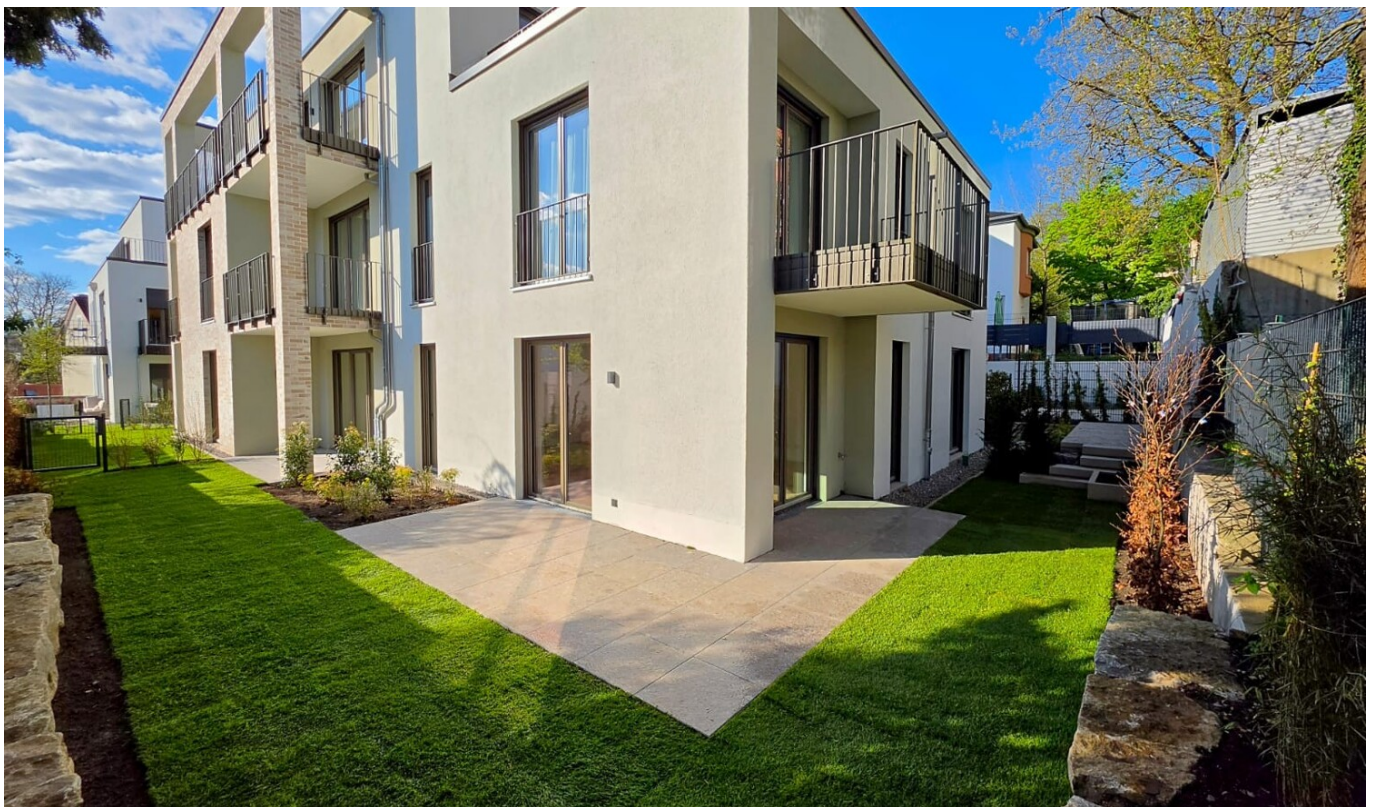


**Frankfurt am Main - Eschersheim**

# Apartamento nuevo de cuatro habitaciones con jardín, listo para entrar a vivir y con amplias terrazas.

***Número de propiedad: 25001172***



**PRECIO DE COMPRA: 1.085.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133,15 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25001172	Precio de compra	1.085.000 EUR
Superficie habitable	ca. 133,15 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	a estrenar
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2024	Características	Terraza, Jardín / uso compartido
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 38000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25001172 - 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	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.07.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



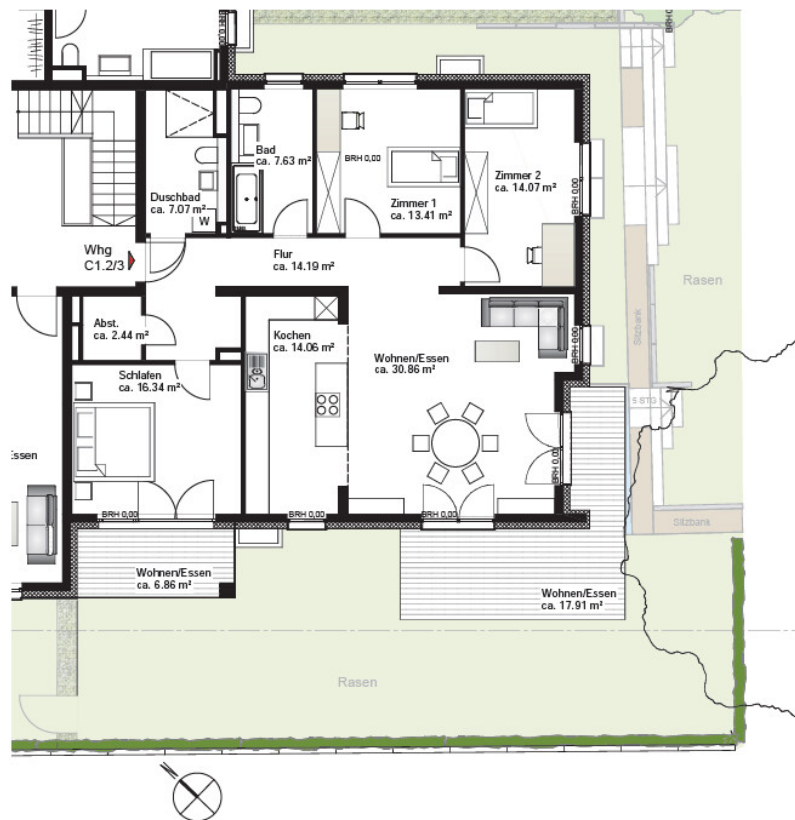
Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Una primera impresión

Este exclusivo apartamento en planta baja combina la vida contemporánea con un confort de alta calidad y una distribución impecable. Ubicado en un atractivo complejo de nueva construcción en una tranquila y consolidada zona 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. Al entrar, le recibe un espacioso recibidor, desde el que se accede a todas las estancias. El pasillo se abre armoniosamente a una amplia sala de estar, comedor y cocina de planta abierta, que constituye el corazón del apartamento. Los ventanales de suelo a techo y la orientación sureste garantizan una gran luminosidad y un ambiente luminoso y acogedor. El suelo de parquet de roble de alta calidad con efecto lamas crea un ambiente cálido y elegante, mientras que los azulejos de porcelana de gran formato en los dos baños irradian una elegancia atemporal. Los baños están equipados con duchas o bañeras a ras de suelo, elegantes lavabos de diseño y grifería de marca. Un punto destacado de este apartamento es su exclusivo espacio exterior: dos terrazas, un solárium de atractivo diseño arquitectónico y un jardín con un cuidado cuidado amplían la zona de estar al aire libre. Estos espacios son de uso exclusivo para esta unidad e invitan a relajarse en la naturaleza. El apartamento se encuentra en una casa de eficiencia energética KfW 55 y está equipado con un sistema de calefacción híbrido de vanguardia, compuesto por una bomba de calor aerotérmica y una moderna caldera de condensación de gas, además de paneles fotovoltaicos. Esta propiedad es ideal para parejas, familias o personas mayores exigentes que valoran la calidad, la tranquilidad y un apartamento con jardín y terrazas, sin renunciar a la proximidad al centro de Fráncfort. También existe la opción de adquirir un apartamento contiguo de dos habitaciones (aproximadamente 59 m<sup>2</sup>) para crear un apartamento de invitados, una oficina o una residencia para au pair, ampliando así la superficie habitable a aproximadamente 192 m<sup>2</sup>.

**Número de propiedad: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Otros datos

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 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)