

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Exklusives Wohnen nah am Dichterviertel: Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 24001056



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

PRIX D'ACHAT: 1.270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001056
Surface habitable	ca. 169 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.270.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2022
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Informations énergétiques

Chauffage	LUFTWP
Certification énergétique valable jusqu'au	05.04.2032
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	18.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



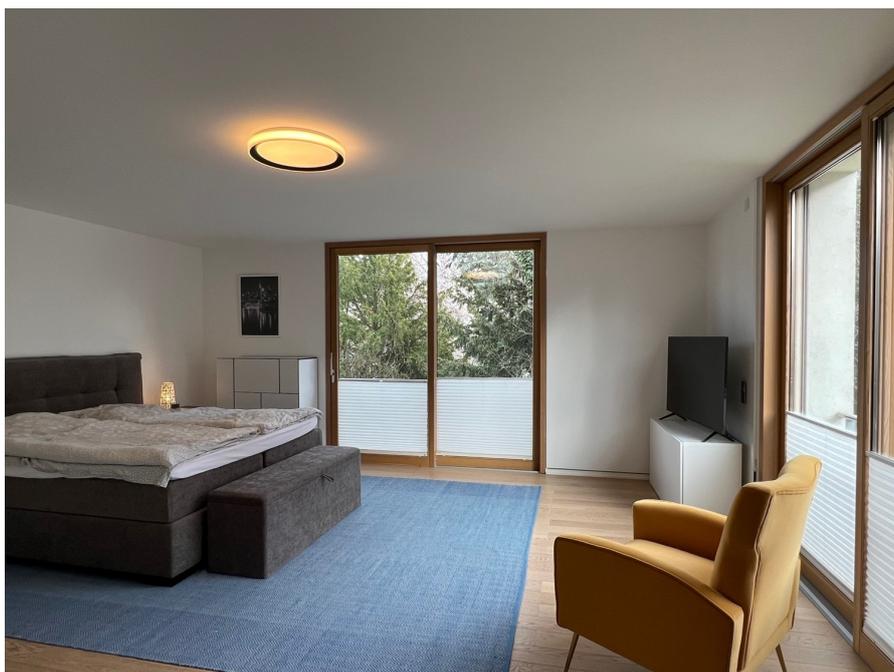
CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété

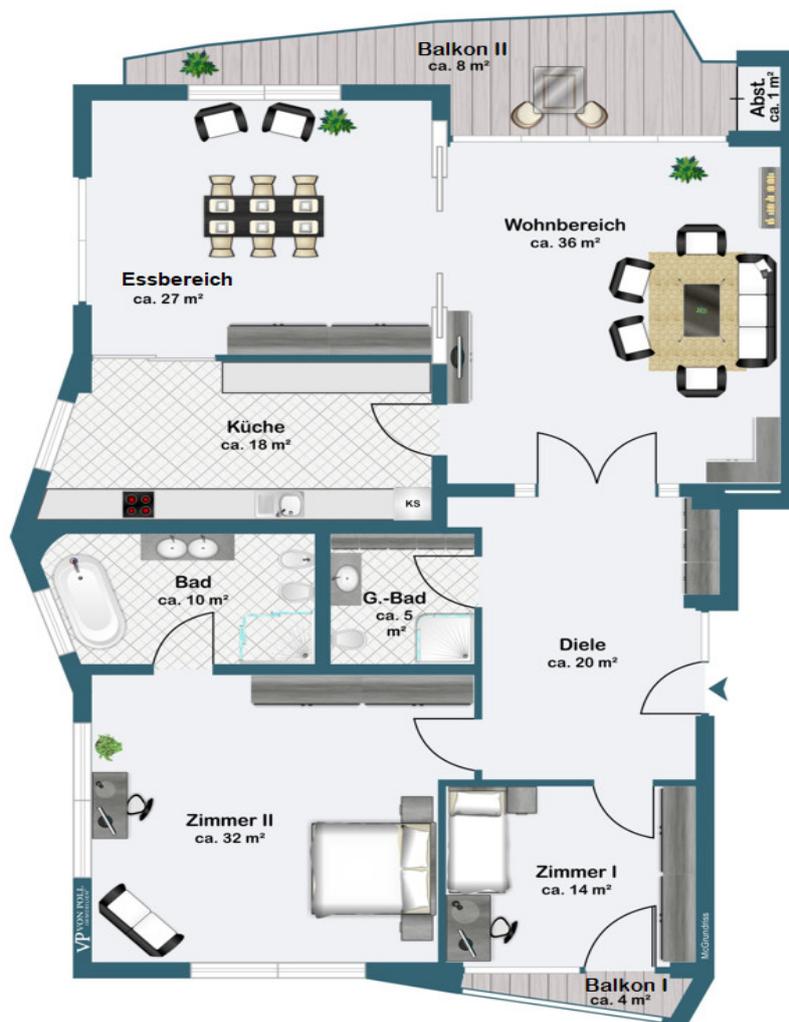


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Une première impression

In einer ruhigen Anliegerstraße umgeben von großzügigen Gärten, liegt diese außergewöhnliche Architektenvilla des Frankfurter Architekten Heil. Die Lage, nah am Frankfurter Dichterviertel, vereint die Vorstellungen und Wünsche vieler nach unmittelbarer Stadtnähe, aber auch nach Ruhe und Erholung im Grünen. Die nahegelegenen Niddaauen laden Sie zum Erholen ein. Die Alte Oper und die Frankfurter City mit Ihrem weitreichenden Kulturangebot erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Das elegante Bauwerk mit prägnantem Pagodendach ist in nur vier Stockwerke mit neun exklusiven Wohnungen und einem Studio aufgeteilt. Der einladende Eingangsbereich mit verglastem Entrée erfüllt hohe Sicherheitsstandards und lässt sich komfortabel per Fernbedienung öffnen. Zum ersten Obergeschoss mit ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche gelangen Sie über den geräumigen Lift, beziehungsweise über das schöne helle Treppenhaus. Beim Betreten des Dielenbereichs beeindruckt die großzügige Raumaufteilung. Praktische Einbauschränke bieten viel Stauraum. Die moderne Formensprache und eine Neuinterpretation der klassischen Stilelemente verbinden sich in stimmiger Allianz. Hohe Türelemente, hochwertige Parkettböden und elegante Armaturen erzeugen ein luxuriöses Ambiente. Breite, bodentiefe Fensterelemente fluten die Räume mit Tageslicht. Der Wohnbereich ist äußerst großzügig geplant. Durch eine Schiebetür gelangen Sie in den angrenzenden Essbereich. Von beiden Wohnbereichen können Sie den Balkon betreten, der zum Entspannen und Genießen der umgebenden Gärten einlädt. Die Größe des Essbereichs ist dafür vorgesehen, dass eine lange Tafel Platz findet. Daher können Sie gut mit Freunden und Familie, auch in einem größeren Kreis, speisen. In der modernen Küche findet sich Alles, was ein guter Gastgeber oder eine leidenschaftliche Hobbyköchin zur Entfaltung braucht. Im privateren Bereich der Wohnung empfängt Sie ein großes Schlafzimmer mit Blick in die Grünanlagen. Das Bad ensuite mit geräumiger Dusche und freistehender Badewanne wurde in warmen hellen Farben gestaltet. Edle Materialien wie Carrara Marmor, Glas und Mosaikfliesen und eine atmosphärische Beleuchtung sorgen für Entspannung und Wellnesscharakter. Das Arbeitszimmer mit kleinem Balkon befindet sich neben dem Schlafzimmer. Hier könnte auch ein Kind oder ein Gast schlafen. Ein zweites Bad mit Dusche ist im Eingangsbereich vorhanden. Wenn Sie über die Treppe nach unten gehen oder mit dem Lift ins Untergeschoss des Hauses fahren, gelangen Sie zu Ihrem gut bemessenen Kellerraum und zur Tiefgarage. Der Platz für Ihren PKW ist großzügig dimensioniert. Wir freuen uns auf Sie, wenn Sie uns ansprechen, um diese außergewöhnliche Wohnung kennenzulernen. Verwirklichen Sie schon bald Ihre eigene Vision von Ihrem neuen Zuhause.

CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Détails des commodités

- Eichen-Parkettboden
- Shivakashi Naturstein Bodenbelag
- Überhohe Türen
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Exklusive Einbauschränke
- Hochwertige Armaturen
- Multimedieverkabelung
- Raumbelüftungssystem
- Heizen und Kühlen durch Geothermie
- Fußbodenheizung
- Sicherheitskonzept
- Kameraüberwachung Innen und Außen
- Bodenebene Duschen
- Frei stehende Badewanne
- Beleuchtungssystem in den Bädern für Wellnessatmosphäre
- Glasmosaik in den Bädern
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Außenjalousien
- Zwei Balkone
- Tiefgaragenstellplatz

**CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Tout sur l'emplacement

Die ausgezeichnete Infrastruktur in Eschersheim macht diesen Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohnlagen in Frankfurt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entlang der Eschersheimer Landstraße oder im Nordwestzentrum. Busse und U-Bahnen fahren regelmäßig in die Innenstadt und in die benachbarten Stadtteile. Das Umfeld ist als kinderfreundlich einzustufen. Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulzweige befinden sich in der Nähe ebenso wie die Niddawiesen. Die U-Bahn-Stationen „Weißer Stein“ (U1, U2, U3, U8) und „Lindenbaum“ (U1, U2, U3, U8) sind fußläufig innerhalb von circa fünf Minuten erreichbar. Die A66 Richtung Wiesbaden und A661 Richtung Bad Homburg und Offenbach sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 18.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.

CODE DU BIEN: 24001056 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francfort-sur-le-Main

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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