

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Appartement de standing avec trois pièces, loggia et deux balcons

CODE DU BIEN: 25001176



PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76,68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25001176 - 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: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001176
Surface habitable	ca. 76,68 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 38000 EUR (Vente)

Prix d'achat	645.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,856 (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	21.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.09.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété

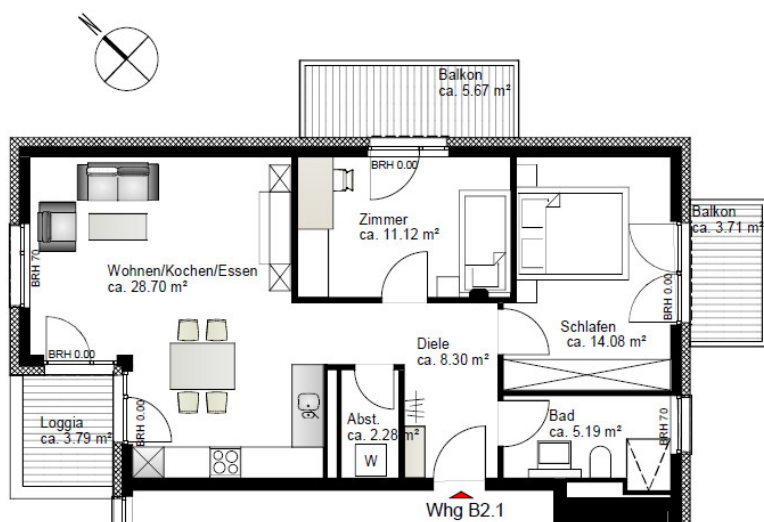


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001176 - 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: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Une première impression

Ce superbe appartement neuf, situé au premier étage, allie modernité, agencement optimisé et confort haut de gamme. Niché dans un immeuble à l'architecture soignée, au cœur d'un quartier résidentiel calme d'Alt-Eschersheim, il offre l'avantage d'être le premier occupant. L'accès à cet appartement se fait par un jardin paysager à l'avant, ainsi que par un escalier ou un ascenseur adapté, deux options qui soulignent le caractère confortable de l'immeuble. Dès l'entrée, un élégant hall s'ouvre sur un vaste séjour/salle à manger avec cuisine américaine. De grandes baies vitrées inondent les pièces de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et chaleureuse. Un élégant parquet en chêne rehausse l'ambiance raffinée, tandis que le carrelage en porcelaine de qualité et les équipements sanitaires haut de gamme de la salle de bains baignée de lumière naturelle confèrent à l'appartement une élégance intemporelle. Deux chambres sont disponibles. Atout majeur : l'appartement dispose de deux balcons et d'une loggia offrant une vue imprenable sur la rivière Nidda. La vue sur les bâtiments historiques voisins ajoute une touche de charme et d'authenticité. Cet appartement est idéal pour les célibataires, les couples, les petites familles ou les seniors exigeants qui apprécient la qualité, le calme et un cadre élégant, sans pour autant renoncer à la proximité du centre-ville de Francfort.



CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Détails des commodités

- Video-Gegensprechanlage
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe, Gas, Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung, raumweise regulierbar
- Bad mit Feinsteinzeug und hochwertigen Sanitärobjekten
- Parkett – edle Eichendielen
- Abstellraum mit W/T und Anschlüssen, Medienverteiler
- Dreifachverglasung
- Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Zwei Balkone und eine Loggia
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 € Kaufpreis)
- Keller
- Barrierefreier Zugang möglich

**CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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