

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Penthouse de grande qualité avec accès direct par ascenseur et quatre pièces

**CODE DU BIEN: 25001174**



**PRIX D'ACHAT: 918.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110,52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001174	Prix d'achat	918.000 EUR
Surface habitable	ca. 110,52 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Première occupation
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités
Année de construction	2025		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 38000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25001174 - 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	21.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



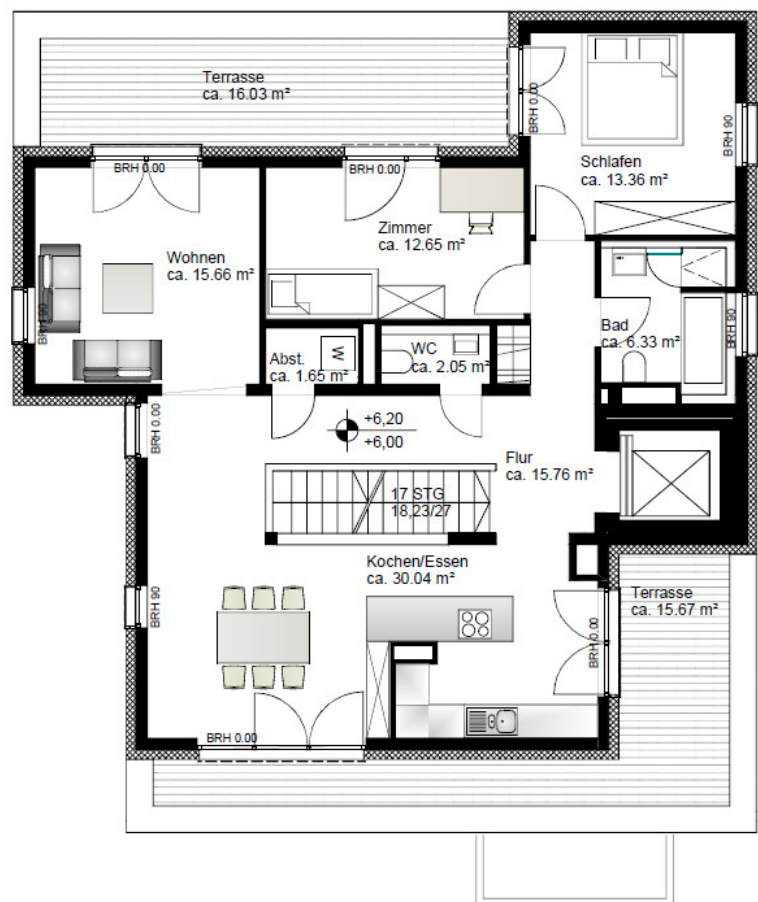
CODE DU BIEN: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Une première impression

Ce penthouse exceptionnel allie modernité, confort haut de gamme et agencement contemporain. Situé dans un immeuble neuf à l'architecture raffinée, au cœur du quartier résidentiel et paisible d'Alt-Eschersheim, il offre l'avantage unique d'être le premier occupant. L'accès à l'appartement se fait par un jardin paysager soigné, qui souligne le caractère intime et accueillant de l'immeuble. Situé au troisième étage, l'appartement est accessible par un élégant hall d'entrée, puis par un majestueux escalier ou par ascenseur. Dès l'entrée, une vue panoramique s'offre à vous : au sud-est se trouve la cuisine ouverte sur un spacieux balcon attenant, idéal pour profiter du soleil matinal et d'une vue imprenable sur les toits d'Alt-Eschersheim. Le généreux séjour et les deux chambres se situent à l'ouest et sont reliés par une seconde terrasse panoramique sur le toit. Cet espace ensoleillé invite à la détente en soirée, avec une vue imprenable sur la rivière Nidda et les bâtiments historiques. Une troisième pièce semi-ouverte, dotée d'un autre balcon, offre un espace privé pour regarder la télévision, recevoir des invités, aménager un bureau ou tout autre usage. De grandes baies vitrées inondent toutes les pièces de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et aérée. Un parquet en chêne massif, au charme authentique, apporte chaleur et élégance, tandis que les carreaux de porcelaine grand format des deux salles de bains créent une ambiance intemporelle. Les salles de bains, aux finitions haut de gamme, sont équipées d'une douche à l'italienne ou d'une baignoire, de vasques design et d'une robinetterie de marque. Les deux terrasses panoramiques sur le toit, véritables havres de paix ensoleillés, constituent un atout majeur. Ces espaces extérieurs privés prolongent l'espace de vie et offrent un maximum de liberté, d'intimité et une vue panoramique imprenable. L'immeuble répond à la norme KfW Efficiency House 55 et est chauffé par un système de chauffage hybride évolutif, combinant une pompe à chaleur air-eau et une technologie de condensation au gaz moderne, garantissant un confort durable. Célibataires, couples ou seniors exigeants, ce penthouse est le choix idéal

pour tous ceux qui apprécient la qualité architecturale, la tranquillité et un cadre de vie élégant, sans renoncer à la proximité du centre-ville de Francfort.

**CODE DU BIEN: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25001174 - 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: 25001174 - 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 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: 25001174 - 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)