Frankfurt am Main – Eschersheim

Appartement exclusif de quatre pièces au rez-de-chaussée avec jardin

CODE DU BIEN: 25001173

PRIX D'ACHAT: 920.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 109,4 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001173
Surface habitable	ca. 109,4 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 38000 EUR (Vente)

Prix d'achat	920.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.09.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.30 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propriété

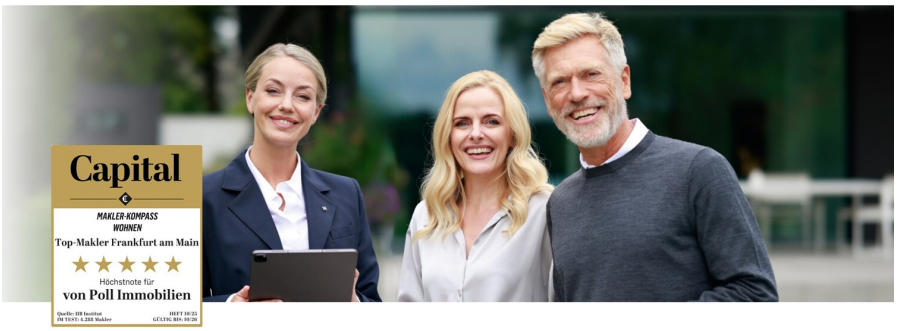
CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Une première impression

Cet appartement exclusif en rez-de-chaussée allie confort moderne et agencement fonctionnel et bien pensé. Situé dans un immeuble neuf à l'architecture soignée, au cœur du quartier résidentiel et calme d'Alt-Eschersheim, il offre l'avantage unique d'être le premier occupant. L'accès à l'appartement se fait par un jardin paysager à l'avant, qui souligne le caractère privé et accueillant de l'immeuble. Dès l'entrée, le hall vous accueille. À gauche, s'ouvre un vaste espace de vie décloisonné comprenant salon, salle à manger et cuisine entièrement équipée – véritable cœur de l'appartement. Depuis la salle à manger, vous accédez directement à la terrasse exposée ouest, qui donne sur une cour intérieure paisible et offre une vue charmante sur le petit pont enjambant la rivière Nidda – un lieu idéal pour profiter des après-midi ensoleillés et des soirées de détente. Les baies vitrées dans toutes les pièces à vivre baignent l'appartement de lumière naturelle et lui confèrent une atmosphère lumineuse et chaleureuse. Un élégant parquet en chêne massif apporte chaleur et style aux pièces, tandis que les carreaux de porcelaine grand format des deux salles de bains dégagent une élégance intemporelle. Les salles de bains haut de gamme sont équipées de douches à l'italienne ou d'une baignoire, de lavabos design modernes et d'accessoires de marques renommées. L'atout majeur de cet appartement réside dans ses espaces extérieurs privatifs : deux terrasses, un solarium propice à la détente et un jardin paysager soigné agrémentent le quotidien en plein air. Ces espaces verts, exclusivement réservés aux occupants, offrent un confort optimal. Situé dans un immeuble neuf KfW-55 à haute performance énergétique, l'appartement est doté d'un système de chauffage hybride performant – associant une pompe à chaleur air-air à une technologie de condensation au gaz moderne et à des panneaux photovoltaïques – pour un confort durable. Ce bien est idéal pour les couples ou les familles exigeants qui apprécient la qualité architecturale, la tranquillité et un appartement avec jardin et terrasses, tout en bénéficiant de la proximité du centre-ville de Francfort.

CODE DU BIEN: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Plus d'informations

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 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: 25001173 - 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

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

www.von-poll.com