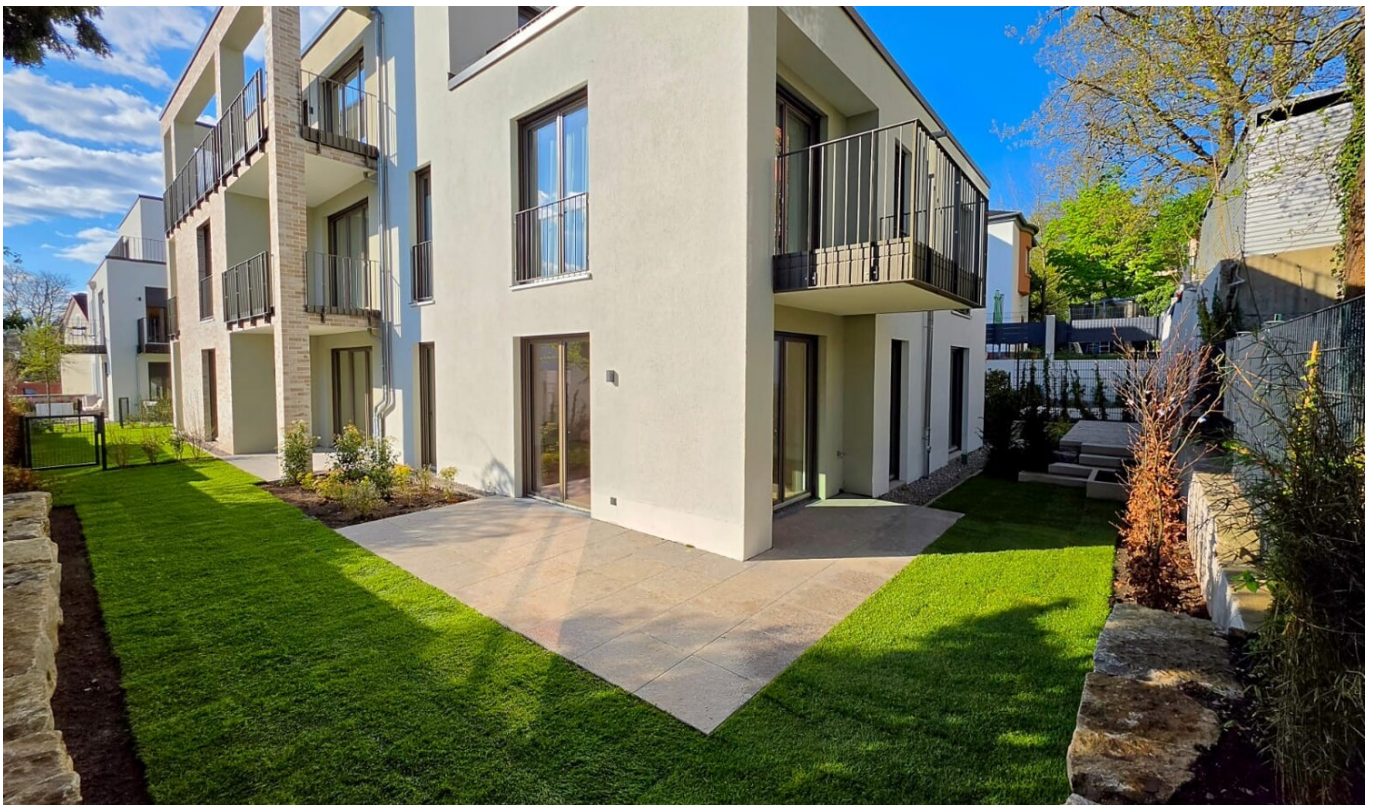


Frankfurt am Main - Eschersheim

# Appartement neuf de quatre pièces avec jardin et terrasses spacieuses, prêt à emménager

CODE DU BIEN: 25001172



PRIX D'ACHAT: 1.085.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,15 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001172	Prix d'achat	1.085.000 EUR
Surface habitable	ca. 133,15 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Première occupation
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2024	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 38000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25001172 - 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	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



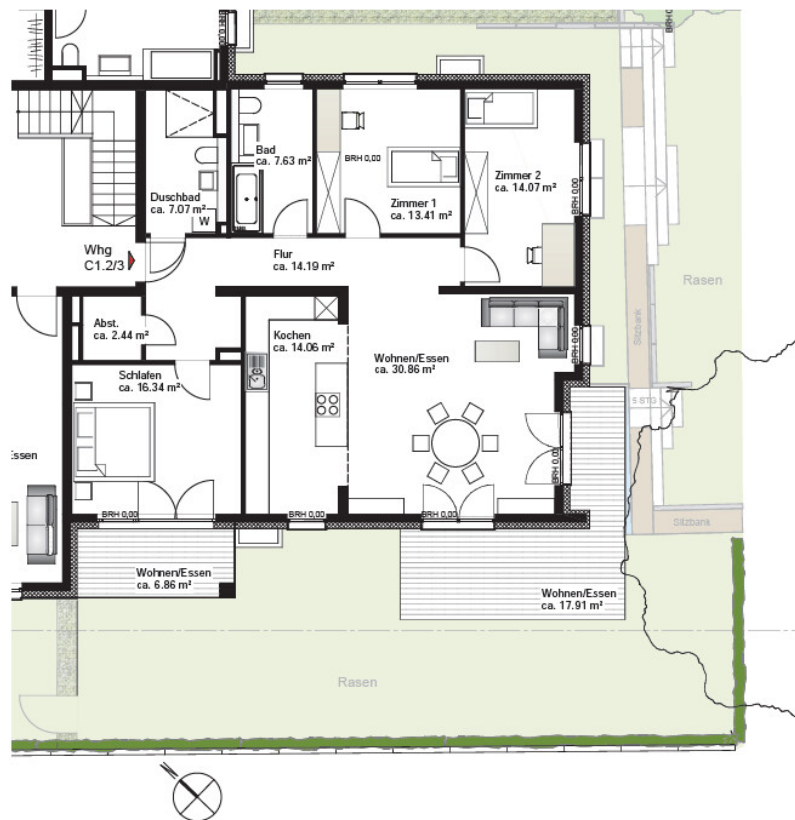
CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Une première impression

Cet appartement exclusif en rez-de-chaussée allie confort moderne et agencement optimisé. Situé dans un immeuble neuf 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 l'appartement se fait par un jardin paysager de devant, qui souligne le caractère privé et accueillant de l'immeuble. Dès l'entrée, un hall spacieux dessert toutes les pièces. Ce hall s'ouvre harmonieusement sur un vaste espace de vie découloigné comprenant salon, salle à manger et cuisine, véritable cœur de l'appartement. Les baies vitrées et l'orientation sud-est garantissent une luminosité optimale et une atmosphère chaleureuse et accueillante. Un parquet en chêne massif de haute qualité, à l'aspect lames, crée une ambiance élégante et raffinée, tandis que les carreaux de porcelaine grand format des deux salles de bains confèrent une élégance intemporelle. Les salles de bains sont équipées de douches à l'italienne ou de baignoires, de vasques design et de robinetterie de marque. L'un des atouts majeurs de cet appartement est son espace extérieur exclusif : deux terrasses, une terrasse ensoleillée à l'architecture soignée et un jardin paysager prolongent l'espace de vie vers l'extérieur. Ces espaces, réservés exclusivement à l'usage de ce logement, invitent à la détente et à la contemplation au cœur de la verdure. Situé dans l'immeuble écoénergétique KfW Efficiency House 55, l'appartement est équipé d'un système de chauffage hybride performant, combinant une pompe à chaleur air-eau et une chaudière à condensation au gaz moderne, ainsi que de panneaux photovoltaïques. Ce bien est idéal pour les couples, les familles ou les seniors exigeants qui privilégient la qualité, la tranquillité et un appartement avec jardin et terrasses, tout en bénéficiant de la proximité du centre-ville de Francfort. Il est également possible d'acquérir un appartement voisin de deux pièces (environ 59 m<sup>2</sup>) afin d'y aménager un appartement d'invités, un bureau ou un logement pour une jeune fille au pair, portant ainsi la surface habitable à environ 192 m<sup>2</sup>.

**CODE DU BIEN: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25001172 - 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: 25001172 - 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/(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.

**CODE DU BIEN: 25001172 - 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)