

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Appartement neuf de deux pièces, prêt à emménager, avec terrasse et jardin.

**CODE DU BIEN: 25001175**



**PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59,33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25001175 - 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: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001175	Prix d'achat	498.000 EUR
Surface habitable	ca. 59,33 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Première occupation
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2024	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 38000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 25001175 - 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	20.30 kWh/m <sup>2</sup> a
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	2024

CODE DU BIEN: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

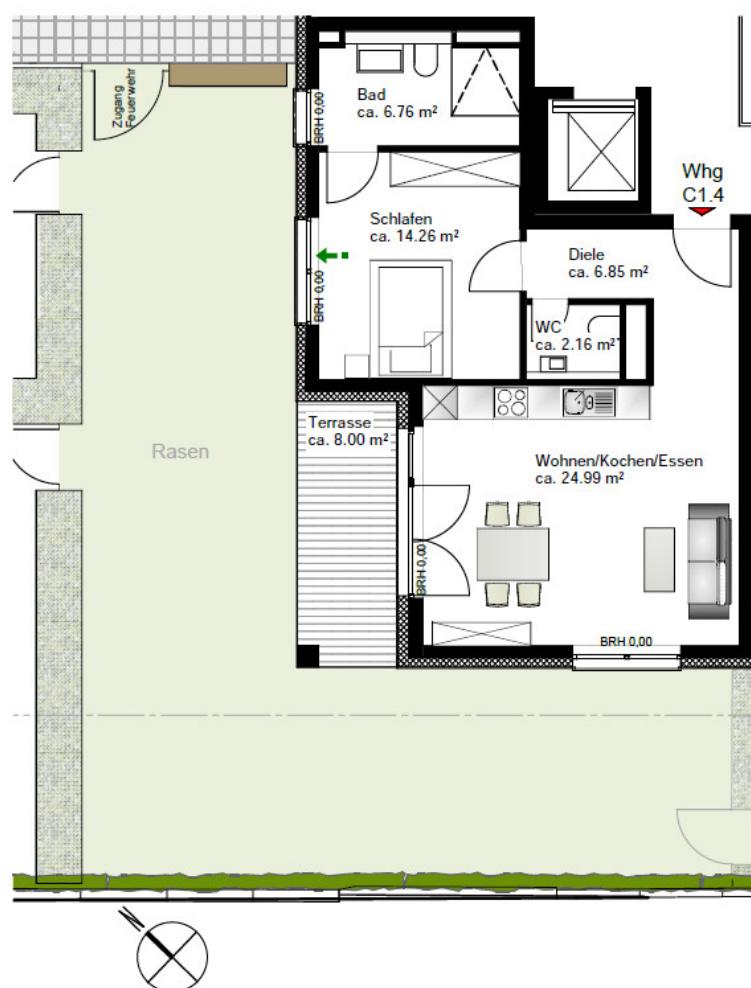
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25001175 - 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: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Une première impression

Ce charmant appartement de deux pièces allie confort moderne et agencement bien pensé. Situé dans un immeuble neuf à l'architecture soignée, dans un quartier calme et résidentiel d'Alt-Eschersheim, il offre l'avantage d'être le premier occupant. L'accès à l'appartement se fait par un jardin de devant bien entretenu, qui souligne le caractère privé et accueillant de cet ensemble architectural raffiné. L'appartement présente une configuration idéale pour une personne seule ou un couple et peut également constituer un excellent investissement. Une chambre avec salle de bains privative et un spacieux séjour/salle à manger avec cuisine américaine aménagée offrent un confort de vie moderne. Les baies vitrées créent une atmosphère lumineuse et accueillante, tandis que la terrasse ensoleillée exposée ouest, accessible depuis le séjour/salle à manger, invite à la détente. Des toilettes séparées sont disponibles et une place de parking souterrain, accessible par ascenseur, peut être acquise en option pour 38 000 €. Un appartement attrayant, idéal pour y vivre ou pour le louer !

**CODE DU BIEN: 25001175 - 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
- Tageslicht-Design Badezimmer
- Gäste-WC
- Dreifachverglasung mit abschließbaren Fenstergriffen
- Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Terrasse
- Garten
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Barrierefreier Zugang möglich

**CODE DU BIEN: 25001175 - 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 „Eshersheim“ (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: 25001175 - 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25001175 - 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)