

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Penthouse attrayant de quatre pièces avec grande terrasse sur le toit

CODE DU BIEN: 25001223



PRIX D'ACHAT: 1.157.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135,49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25001223 - 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001223
Surface habitable	ca. 135,49 m <sup>2</sup>
Etage	2
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	1.157.000 EUR
Type	Attique
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

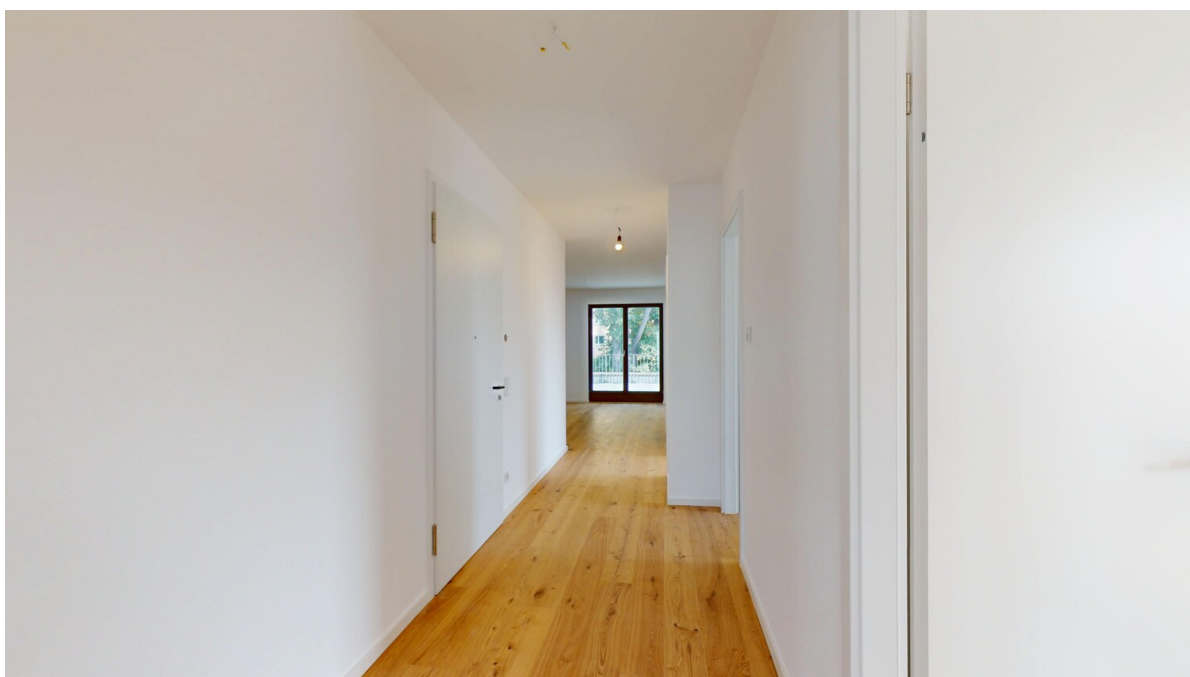
CODE DU BIEN: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## 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/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.09.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

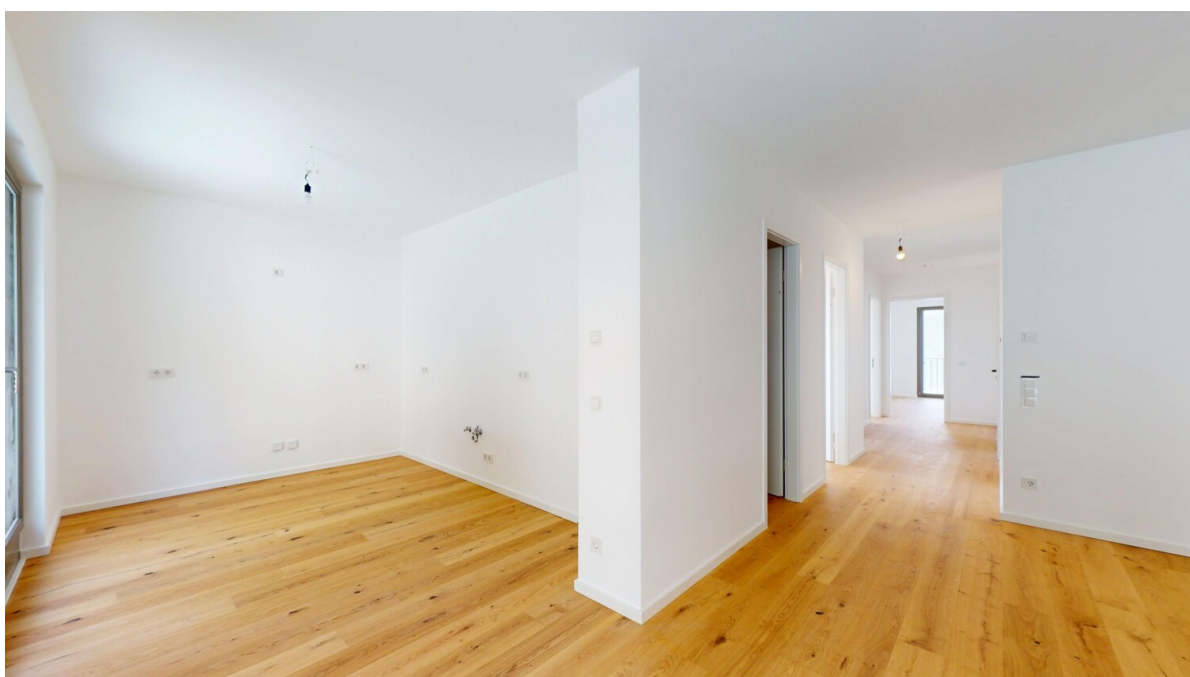
CODE DU BIEN: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

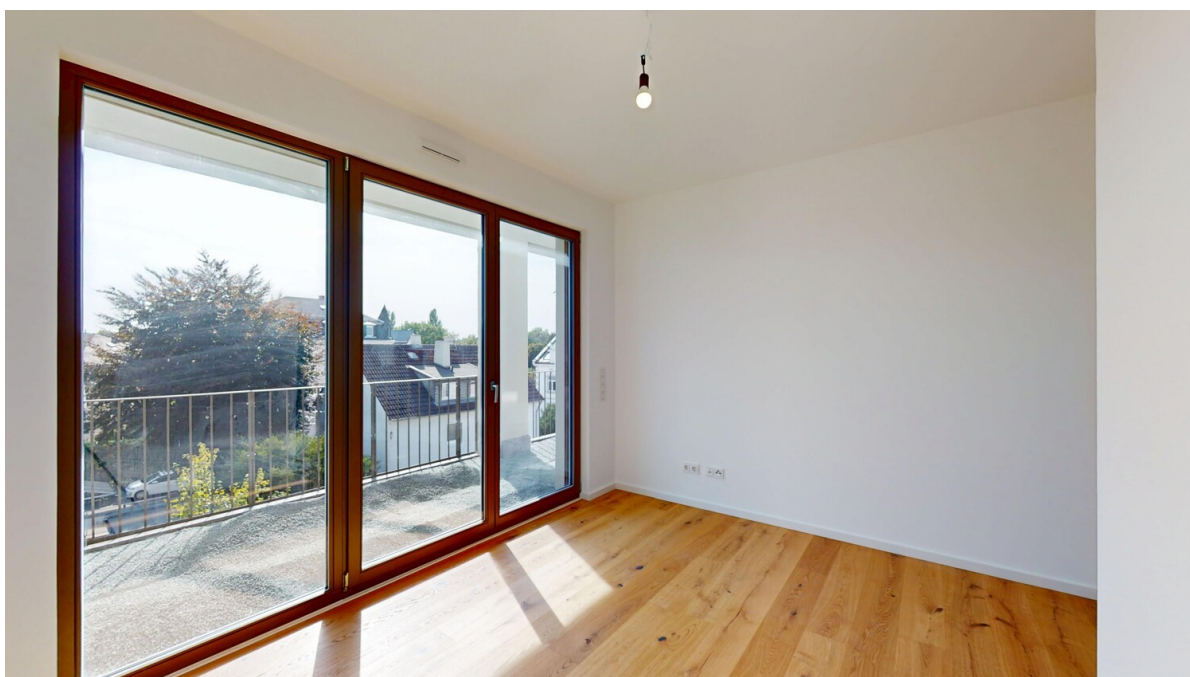
## La propriété





CODE DU BIEN: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété





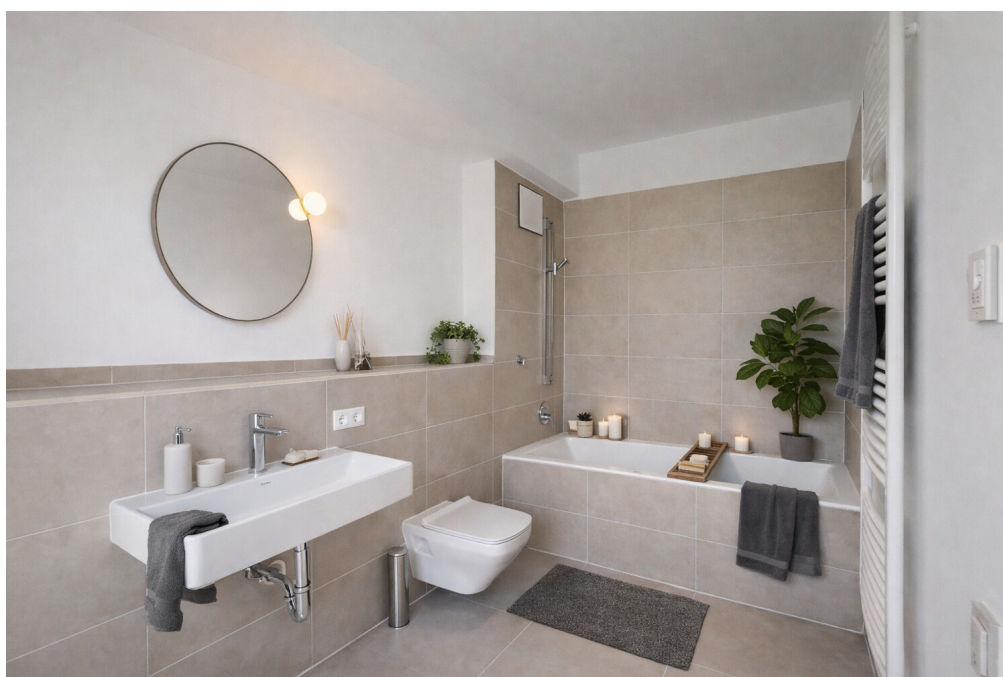
CODE DU BIEN: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001223 - 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Une première impression

Ce penthouse exclusif allie confort moderne et agencement optimisé. Situé dans un immeuble neuf à l'architecture remarquable, 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 soigné, qui souligne le caractère privé et accueillant de l'immeuble. Un spacieux escalier ou un ascenseur dessert le deuxième étage, offrant un accès sans marche au penthouse. Dès l'entrée, un hall d'entrée élégant et ouvert dessert toutes les pièces. Ce hall s'ouvre harmonieusement sur un vaste espace de vie décloisonné comprenant salon, salle à manger et cuisine, véritable cœur de l'appartement et donnant accès à une terrasse sur le toit d'environ 58 m². Deux chambres et deux salles de bains offrent un confort moderne. Les baies vitrées et l'orientation sud-est garantissent des pièces baignées de lumière et une atmosphère chaleureuse et conviviale. Un parquet en chêne massif de haute qualité, posé à lattes, crée une ambiance chaleureuse et élégante, tandis que les carreaux de porcelaine grand format des deux salles de bains dégagent une élégance intemporelle. Les salles de bains sont équipées de douches à l'italienne ou de baignoires, de vasques au design raffiné et d'accessoires de marque. Le point fort de cet appartement est sans conteste sa vaste terrasse sur le toit, offrant un espace généreux pour bronzer, se détendre et recevoir, tout en profitant d'une vue imprenable. Situé dans un immeuble écoénergétique KfW Efficiency House 55, l'appartement bénéficie d'un système de chauffage hybride de pointe, composé d'une pompe à chaleur air-eau, d'une chaudière à condensation au gaz moderne et de panneaux photovoltaïques. Ce bien est idéal pour les couples, les familles ou les seniors exigeants qui apprécient la qualité, la tranquillité et les grands espaces extérieurs, sans pour autant renoncer à la proximité du centre-ville de Francfort. Un penthouse spacieux et exclusif pour des propriétaires exigeants.

CODE DU BIEN: 25001223 - 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 Feinstein und hochwertigen Objekten
- Parkett - edle Eichen Dielen
- Zwei Bäder
- Holzfenster
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Balkon
- Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Barrierefreier Zugang möglich



**CODE DU BIEN: 25001223 - 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: 25001223 - 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: 25001223 - 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)