

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Υψηλής ποιότητας ρετιρέ με άμεση πρόσβαση σε ασανσέρ και τέσσερα δωμάτια

Αριθμός ακινήτου: 25001174



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 918.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 110,52 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25001174	Τιμή αγοράς	918.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 110,52 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Ρετιρέ
Πάτωμα	3	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	2025	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ, 38000 EUR (Πώληση)		

Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Τελική ζήτηση ενέργειας	21.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	28.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2025

Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



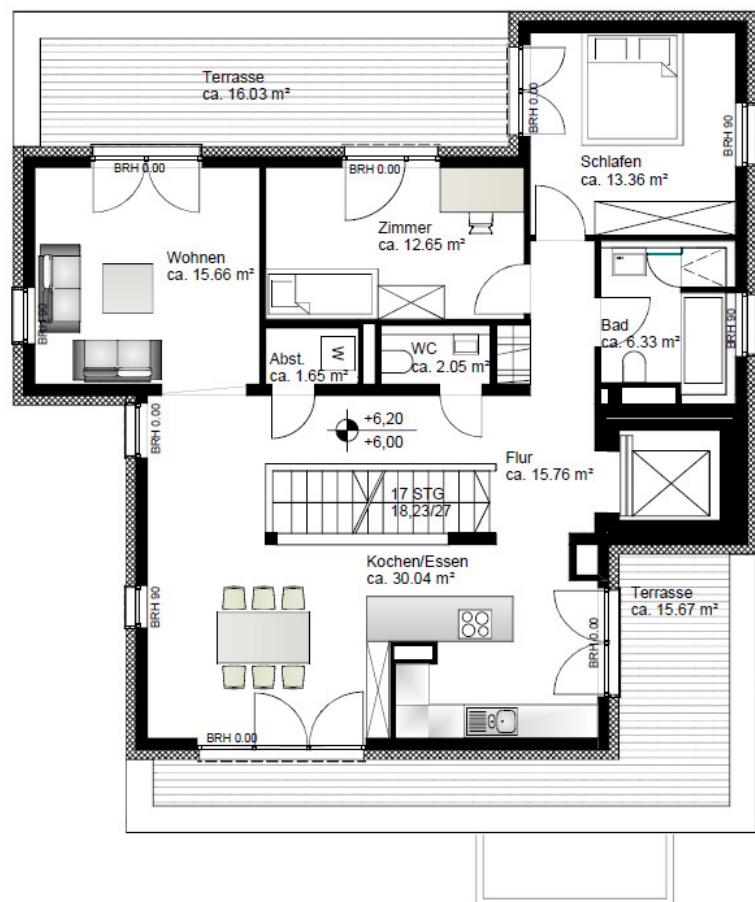
Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το εξαιρετικό ρετιρέ διαμέρισμα συνδυάζει μοντέρνο τρόπο ζωής, άνεση πρώτης κατηγορίας και σύγχρονη κάτοψη. Στεγασμένο σε ένα αρχιτεκτονικά εκλεπτυσμένο νέο κτίριο σε μια ήσυχη, εδραιωμένη γειτονιά του Alt-Eschersheim, προσφέρει το ξεχωριστό πλεονέκτημα ότι είναι ο πρώτος ένοικος. Η πρόσβαση στο διαμέρισμα γίνεται μέσω ενός καλοδιατηρημένου μπροστινού κήπου, ο οποίος υπογραμμίζει τον ιδιωτικό και φιλόξενο χαρακτήρα του κτιρίου. Το διαμέρισμα, που βρίσκεται στον τρίτο όροφο, είναι προσβάσιμο μέσω ενός κομψού χολ εισόδου και είτε από μια εντυπωσιακή σκάλα είτε εύκολα με ανελκυστήρα. Μπαίνοντας, θα απολαύσετε αμέσως πανοραμική θέα: Στα νοτιοανατολικά βρίσκεται η ανοιχτή κουζίνα με ένα παρακείμενο, ευρύχωρο μπαλκόνι. Εδώ μπορείτε να απολαύσετε τον πρωινό ήλιο και την πανοραμική θέα στις στέγες του Alt-Eschersheim. Το ευρύχωρο σαλόνι και τα δύο υπνοδωμάτια βρίσκονται στη δυτική πλευρά, συνδεδεμένα με μια δεύτερη, περιμετρική βεράντα. Αυτό το ηλιόλουστο σημείο σας προσκαλεί να χαλαρώσετε τα βράδια με θέα στον ποταμό Nidda και τα ιστορικά κτίρια. Ένα τρίτο, ημι-ανοιχτό δωμάτιο με ένα άλλο μπαλκόνι παρέχει ένα ιδιωτικό καταφύγιο για τηλεόραση, επισκέπτες, γραφείο στο σπίτι ή άλλες χρήσεις. Τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή πλημμυρίζουν όλα τα δωμάτια με φυσικό φως, δημιουργώντας μια φωτεινή και ευάερη ατμόσφαιρα. Το χαρακτηριστικό παρκέ δάπεδο από δρυ σε στιλ σανίδας προσθέτει ζεστασιά και κομψότητα, ενώ τα πλακάκια πορσελάνης μεγάλου μεγέθους και στα δύο μπάνια δημιουργούν διαχρονικές πινελιές. Τα μπάνια είναι φινιρισμένα με υψηλές προδιαγραφές, με καμπίνα ντους ή μπανιέρα, κομψούς νιπτήρες σχεδιαστών και επώνυμα φωτιστικά. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι οι δύο βεράντες που περιβάλλουν την οροφή, οι οποίες χρησιμεύουν ως ηλιόλουστα καταφύγια. Αυτοί οι ιδιωτικοί εξωτερικοί χώροι επεκτείνουν τον χώρο διαβίωσης και προσφέρουν μέγιστη ελευθερία, ιδιωτικότητα και εκπληκτική πανοραμική θέα. Το κτίριο πληροί το πρότυπο KfW Efficiency House 55 και

θερμαίνεται από ένα υβριδικό σύστημα θέρμανσης με προοπτική για το μέλλον, που αποτελείται από αντλία θερμότητας αέρα-πηγής και σύγχρονη τεχνολογία συμπύκνωσης αερίου - εξασφαλίζοντας βιώσιμη και άνετη διαβίωση. Είτε πρόκειται για απαιτητικούς singles, ζευγάρια ή ηλικιωμένους - αυτό το ρετιρέ διαμέρισμα είναι η ιδανική επιλογή για όποιον εκτιμά την αρχιτεκτονική ποιότητα, την ηρεμία και ένα κομψό περιβάλλον διαβίωσης χωρίς να θυσιάζει την εγγύτητα με το κέντρο της Φρανκφούρτης.

**Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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