

Frankfurt am Main – Eschersheim

?????? ???? ?????????????? ?????????? ??????????????  
????????? ?????????? ?? ??? ???? ??????????????  
?????????

????????? ??????????: 25001172



????? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 133,15 m<sup>2</sup> • ??????: 4

?????? ??????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????????????

????????? ??????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25001172	????? ????????	1.100.000 EUR
???????????	ca. 133,15 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	?????????
?????????? ???	3	???????????	???????????
???????????		?????????	?????????, ??????
???????????	2		
????? ????????????	2024		
????? ????????????	1 x ????????		
	?????????, 38000		
	EUR (???????)		

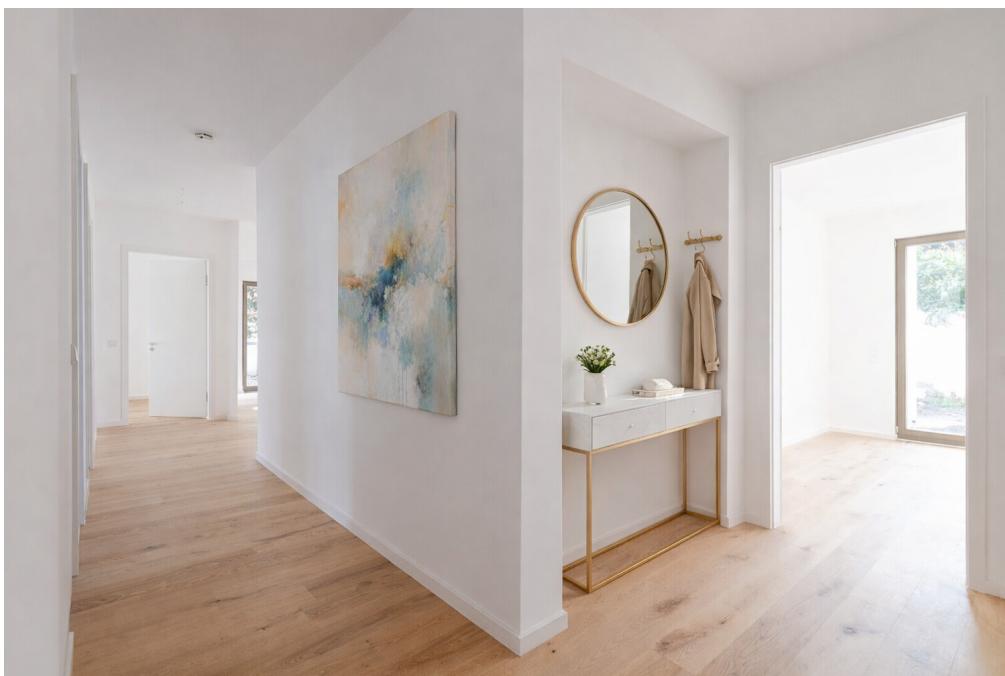
????????? ??????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????? ???? ????????????	????? ?????? 20.30 kWh/m²a	
	????? / ??????	???????????	
???????????????	02.09.2034	???????????	A+
???????????????????	???????????	???????????	
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	???????????	2024
	????? / ????????	???????????	
	????? / ?? ??	???????????	
	???????????	???????????	
	???????????????	???????????	

???????? ????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ????????



???????? ????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ????????



???????? ??????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ???????



???????? ????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ????????



???????? ????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ????????



???????? ????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ????????



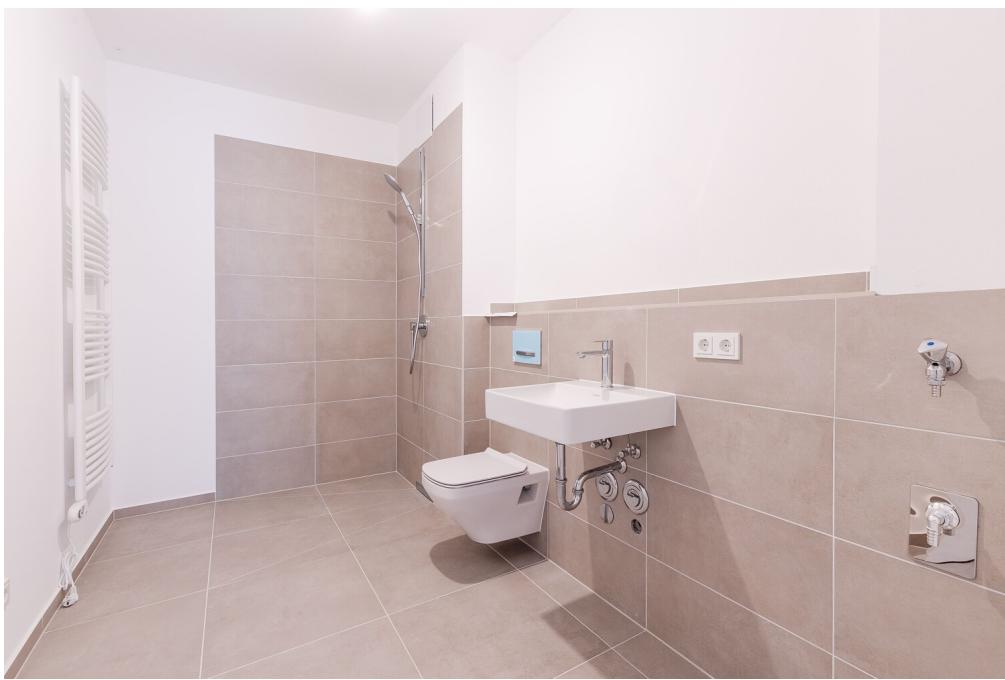
???????? ????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ????????



???????? ??????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ???????



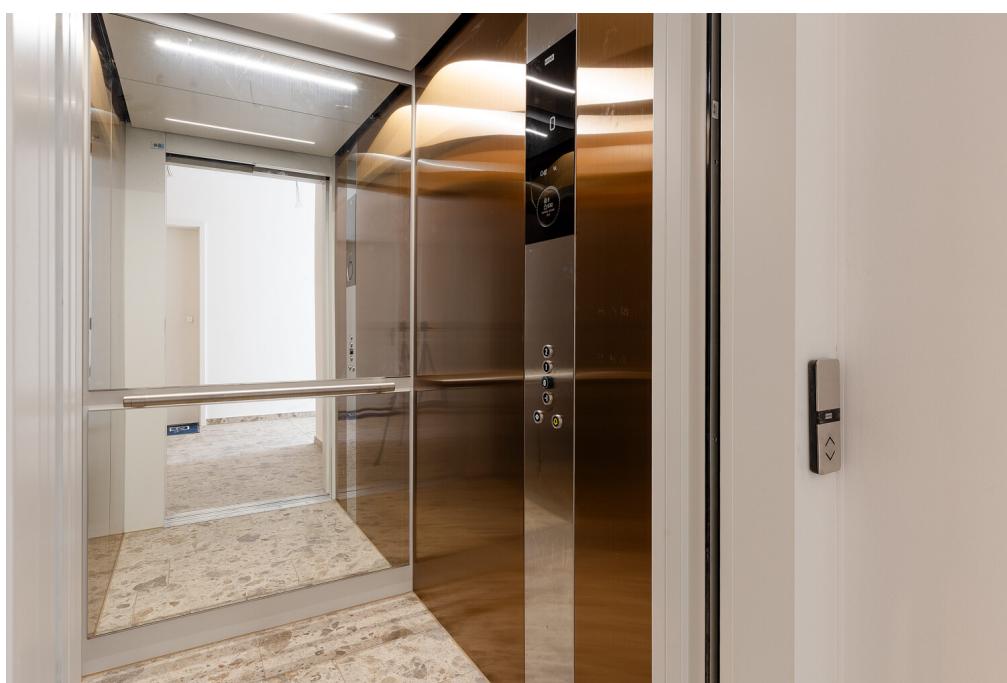
???????? ????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ????????



???????? ????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ????????



?????? ??????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ??????



???????? ????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ????????



????????? ??????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

???????



???? ? ??????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ????????. ?? ???? ??????. ??? ???.  
???? ????, ??? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????.

?????? ??????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

????? ?? ?????????????? ??????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ????  
????? ?????????? ?????? ??? ????? ?????????? ?????? ??????. ?????????? ?? ??? ?????, ??????????  
????? ??? Alt-Eschersheim, ??? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????  
? ?????? ??????. ? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ?????  
????????????????? ?????????? ??????, ? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ?????????? ??? ??????. ??????????, ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
??????, ??? ?? ?????? ?????? ?????????? ?? ??? ?? ??????. ? ?????????? ?????  
????????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????? ????? ???????????, ?????????????? ??? ??????????  
??? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ??????????????. ?? ?????????? ??? ?? ?????? ?????  
??? ?????? ??? ? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????? ??????  
????? ??? ??? ??????, ?????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??????  
????? ??? ??? ?? ??? ?????? ?????????? ??? ??????, ?????? ??????????, ??? ??  
????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ??????????  
?????????. ?? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?? ??????????  
????? ? ??????????, ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????????. ???  
????????? ?????????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ? ??????????????  
????????? ?????? ????: ??? ??????, ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ??? ??? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ???  
?????????. ?????? ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ??? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??? ??? ?????? ??????. ?? ??????????  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? KfW Efficiency House 55 ???  
????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????????? ???  
????? - ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????-????? ??? ??????????  
????????? ?????? ?????????? ?????? - ??? ?????? ?????????????? ??????. ??? ??  
????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??????, ??? ?????? ?????? ??????????????  
??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??????, ??? ?????? ?????? ??????????  
????? ??? ?????? - ??? ?? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?? ??????  
??? ???????????. ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????????  
????????????? ??? ?????? (?????? 59 ?.?) ??? ?? ?????????????? ???  
????????? ??????????, ?????? ?????? au pair, ?????????? ??? ??? ???  
????????? ?? ?????? 192 ??.

????????? ??????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## ???????????????? ??? ????????

- 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

???????? ??????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## ??? ??? ??? ????????

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.

?????? ??????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## ????? ??????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ??????????: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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