

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Ελκυστικό ρετιρέ τεσσάρων δωματίων με μεγάλη βεράντα στον τελευταίο όροφο

Αριθμός ακινήτου: 25001223



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.139.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 135,49 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25001223	Τιμή αγοράς	1.139.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 135,49 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Ρετιρέ
Πάτωμα	2	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	2024	Έπιπλα	Βεράντα
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ, 38000 EUR (Πώληση)		

Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Τελική ζήτηση ενέργειας	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	28.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2024

Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το αποκλειστικό ρετιρέ διαμέρισμα συνδυάζει τη σύγχρονη διαβίωση με άνεση υψηλής ποιότητας και μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη. Βρίσκεται σε ένα αρχιτεκτονικά ελκυστικό νέο συγκρότημα κτιρίων σε μια ήσυχη, εδραιωμένη περιοχή του Alt-Eschersheim, και προσφέρει το ιδιαίτερο 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. Μια ευρύχωρη σκάλα ή ανελκυστήρας οδηγεί στον δεύτερο όροφο, παρέχοντας πρόσβαση χωρίς σκαλοπάτια στο ρετιρέ διαμέρισμα. Μπαίνοντας, σας υποδέχεται μια ανοιχτή και κομψή είσοδος, από την οποία έχετε πρόσβαση σε όλα τα δωμάτια. Ο διάδρομος ανοίγει αρμονικά σε έναν ευρύχωρο ενιαίο χώρο καθιστικού, τραπεζαρίας και κουζίνας, που αποτελεί την καρδιά του διαμερίσματος και προσφέρει πρόσβαση στην ταράτσα περίπου 58 τ.μ. Δύο υπνοδωμάτια και δύο μπάνια παρέχουν σύγχρονη άνεση. Τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή και ο νοτιοανατολικός προσανατολισμός εξασφαλίζουν φωτεινά δωμάτια και μια φωτεινή, φιλόξενη ατμόσφαιρα διαβίωσης. Το υψηλής ποιότητας δρύινο παρκέ δάπεδο σε στυλ σανίδας δημιουργεί μια ζεστή, κομψή ατμόσφαιρα, ενώ τα πλακάκια πορσελάνης μεγάλου μεγέθους στα δύο μπάνια αποπνέουν διαχρονική κομψότητα. Τα μπάνια είναι εξοπλισμένα με καμπίνα ντους ή μπανιέρα, όμορφα σχεδιασμένους νιπτήρες και επώνυμα φωτιστικά. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αυτού του διαμερίσματος είναι η ευρύχωρη βεράντα στον τελευταίο όροφο, που προσφέρει άφθονο χώρο για ηλιοθεραπεία, χαλάρωση και ψυχαγωγία, μαζί με εκπληκτική θέα. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε μια ενεργειακά αποδοτική κατοικία KfW Efficiency House 55 και διαθέτει ένα υβριδικό σύστημα θέρμανσης με προσανατολισμό στο μέλλον, που αποτελείται από αντλία θερμότητας αέρα-πηγής, σύγχρονη τεχνολογία λέβητα συμπύκνωσης αερίου και φωτοβολταϊκά. Αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για απαιτητικά ζευγάρια, οικογένειες ή ηλικιωμένους που εκτιμούν την ποιότητα, την

ηρεμία και τους γενναιόδωρους εξωτερικούς χώρους - χωρίς να θυσιάζουν την εγγύτητα με το κέντρο της Φρανκφούρτης. Ένα ευρύχωρο, αποκλειστικό ρετιρέ διαμέρισμα για απαιτητικούς ιδιοκτήτες σπιτιού.

**Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25001223 - 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: 25001223 - 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: 25001223 - 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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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