

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Einzigartige Dachgeschoßwohnung mit Penthouse-Charakter in Bestlage

????????? ??????????: 26001002



????? ??????: 2.350.000 EUR • ??????????: ca. 252 m<sup>2</sup> • ??????: 6

?????? ??????: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

????????? ??????????	26001002	????? ???????	2.350.000 EUR
???????????	ca. 252 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6	???????????????	2014
?????????? ???	3	???????????	???????
???????????		???????????????????	ca. 7 m <sup>2</sup>
???????????	2	???????	WC ???????????, ??????, ?????, ??????????????, ??????, ????????
????? ????????????	1996		
????? ????????????	2 x ????????		
	???????????		

???????? ?????????: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	??????	???????????	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	18.12.2035	???????????	D
???????????????	??????	???????????	1996
???????????????	??????	???????????	

???????? ??????: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ???????



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)

????????? ?????????: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

Diese barrierefreie und außergewöhnlich hochwertige Wohnung mit Penthouse-Charakter befindet sich in einer eleganten Villa mit nur sieben Wohneinheiten – eine kleine, exklusive Eigentümergemeinschaft – in einer der gefragtesten Lagen von Frankfurt, in einer ruhigen Gegend mit idealer Infrastruktur.

Die Ausstattung entspricht in allen Details gehobenen Ansprüchen. Freuen Sie sich auf eine durchdachte Raumaufteilung mit hochwertigem Parkettboden, geschmackvoll verarbeitete Natursteinbeläge, teilweise bodentiefe Fenster, hochwertige klassische Badezimmersausstattung elektrische Rollläden, teilweise individuell auf die Fensterformen zugeschnitten und vieles mehr.

Der Aufzug mit individueller Schließung bringt Sie direkt ins Entrée der Wohnung. Über eine eingebaute Bar betreten Sie den geräumigen Wohnbereich (circa 81 m<sup>2</sup>) mit bodentiefen Fensterelementen, die vollständig zu öffnen sind und auf die circa 26 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne führen.

Ein Fernsehraum und der Essbereich, mit Zugang zu der weitläufigen Wohn-Küche mit Mittelblock, stehen außerdem zur Verfügung.

Der private Teil der Wohnung mit zwei Schlafzimmern, einer Ankleide und dem Badezimmer bietet Platz für die kleine Familie oder das anspruchsvolle Paar.

Der komplett ausgestattete Hauswirtschaftsraum und eine Sauna komplettieren das außergewöhnliche Angebot.

Im Untergeschoss stehen Ihnen außer dem zugehörigen Abstellraum, der Waschküche und dem Fahrradraum, zwei bequeme Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung, die bereits im Kaufpreis inkludiert sind.

Dieses seltene Angebot wird nach entsprechender Modernisierung auch den anspruchsvollen Suchenden begeistern. Zögern Sie nicht uns anzusprechen, gerne vereinbaren wir einen Termin, um Ihnen die Immobilie vorzustellen.

????????? ?????????: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

- Lift direkt in die Wohnung
- Exquisite Ausstattung
- Alarmanlage
- Klimaanlage
- Hochwertige Ausstattung der beiden Badezimmer mit Granit
- Überhohe, hochwertige Türen
- Hohe Decken
- Eichenholzparkett
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Masterbad mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Bidet und Dusche
- Offener Kamin
- Große Küche mit Mittelblock, Natursteinböden und Arbeitsplatten
- Diverse hochwertige Einbauschränke
- Bar
- Rollläden, teilweise maßgefertigt mit Fliegenschutz
- Markise
- Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Zwei Tiefgaragenplätze
- Zwei Kellerräume
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

???????? ??????: 26001002 - 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. Fachwerkhäuser und enge Gassen prägen das Bild. Südlich davon, rund um die U-Bahn-Station „Lindenbaum“, 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.

Als absolute Premiumadresse des Viertels gilt das Dichterviertel. Benannt nach seinen Straßennamen großer Literaten besticht es durch repräsentative Gründerzeithäuser, stilvolle Villen und gepflegte Mehrfamilienhäuser. Ruhige Straßen mit altem Baumbestand und großzügige Grundstücke machen das Dichterviertel zu einer der wertstabilsten Wohnlagen nördlich des Mains.

Besonders geschätzt sind auch die westlichen Randlagen Eschersheims entlang der Nidda. Die Nähe zum Fluss und zum weitläufigen Niddapark schafft einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Wohnungen und Häuser mit Blick ins Grüne – eine ideale Kombination aus Natur und urbanem Wohnen.

Ob das elegante Dichterviertel, die grünen Nidda-Lagen oder der traditionsreiche Ortskern – Eschersheim bietet eine Vielzahl an Bestlagen, die je nach Lebensstil unterschiedliche Vorzüge vereinen. Allen gemeinsam ist eine hohe Wohnqualität, gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Frankfurts Innenstadt.

Die U-Bahn-Station „Lindenbaum“ (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.

???????? ?????: 26001002 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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

???????? ?????????: 26001002 - 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)