

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Prémium apartman három szobával, loggiával és két erkéllyel

VP azonosító: 25001176



VÉTELÁR: 645.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 76,68 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25001176                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 76,68 m <sup>2</sup>             |
| Emelet                | 1                                    |
| Szobák                | 3                                    |
| Hálósobák             | 2                                    |
| Fürdőszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 2025                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs,<br>38000 EUR (Eladó) |

|                      |                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 645.000 EUR                                                                          |
| Lakás                | Emelet                                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 2,856 (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Birtokbavétel                                                                        |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                              |
| Felszereltség        | Erkély                                                                               |

VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.09.2034  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 21.90 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2025                       |

VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan

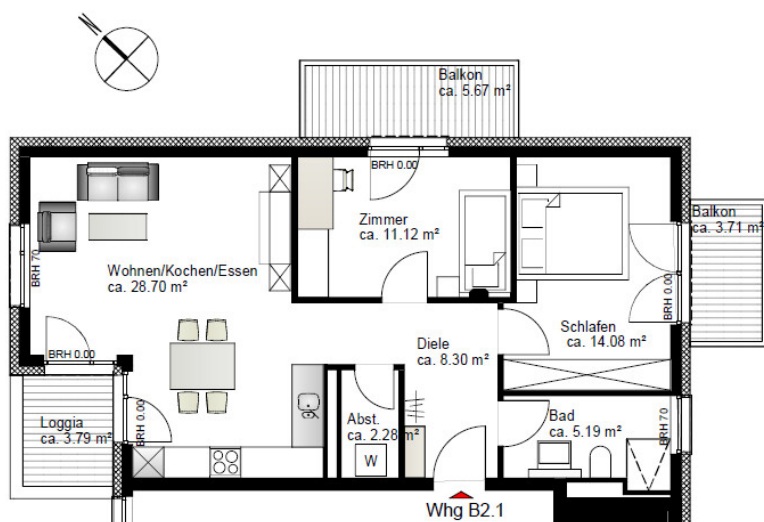


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az első benyomás

Ez a kiváló minőségű, újonnan épült, első emeleti lakás a modern életstílust ötvözi a jól megtervezett alaprajzzal és az első osztályú kényelemmel. Egy építészeti vonzó komplexumban, Alt-Eschersheim csendes, rendezett részén található, és azzal a különleges elonnyal jár, hogy az első lakó. Az első emeleti lakásba egy gyönyörűen parkosított elokerten keresztül, valamint lépcsőn vagy akadálymentes liften keresztül lehet bejutni, amelyek mindkettő kiemeli az épület kényelmes jellegét. Belépéskor egy elegáns elosztó fogadja, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a tágas nappalihoz és étkezőhöz, valamint a nyitott konyhához. A nagy, padlótól a mennyezetig érő ablakok minden helyiséget természetes fénnel árasztanak el, világos és barátságos légkört teremtve. Az elegáns tölgyfa parketta fokozza a stílusos hangulatot, míg a természetes megvilágítású fürdőszobában található kiváló minőségű porcelánlapok és exkluzív fürdőszobai szerelvények időtlen eleganciát árasztanak. Két hálószoba áll rendelkezésre. Különleges élmény: A lakás két erkéllyel és egy loggiával rendelkezik, ahonnan lenyugózó kilátás nyílik a Nidda folyóra. A történelmi szomszédos épületekre nyíló kilátás különleges bájt és hagyományt kölcsönöz a lakásnak. Ez a lakás ideális igényes egyedülállóknak, pároknak, kis családoknak vagy idősök számára, akik értékelik a minőséget, a nyugalmat és a stílusos környezetet – anélkül, hogy le kellene mondaniuk Frankfurt belvárosának közelségéről.

VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Részletes felszereltség

- Video-Gegensprechanlage
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe, Gas, Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung, raumweise regulierbar
- Bad mit Feinsteinzeug und hochwertigen Sanitärobjekten
- Parkett – edle Eichendielen
- Abstellraum mit W/T und Anschlüssen, Medienverteiler
- Dreifachverglasung
- Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Zwei Balkone und eine Loggia
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 € Kaufpreis)
- Keller
- Barrierefreier Zugang möglich

**VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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