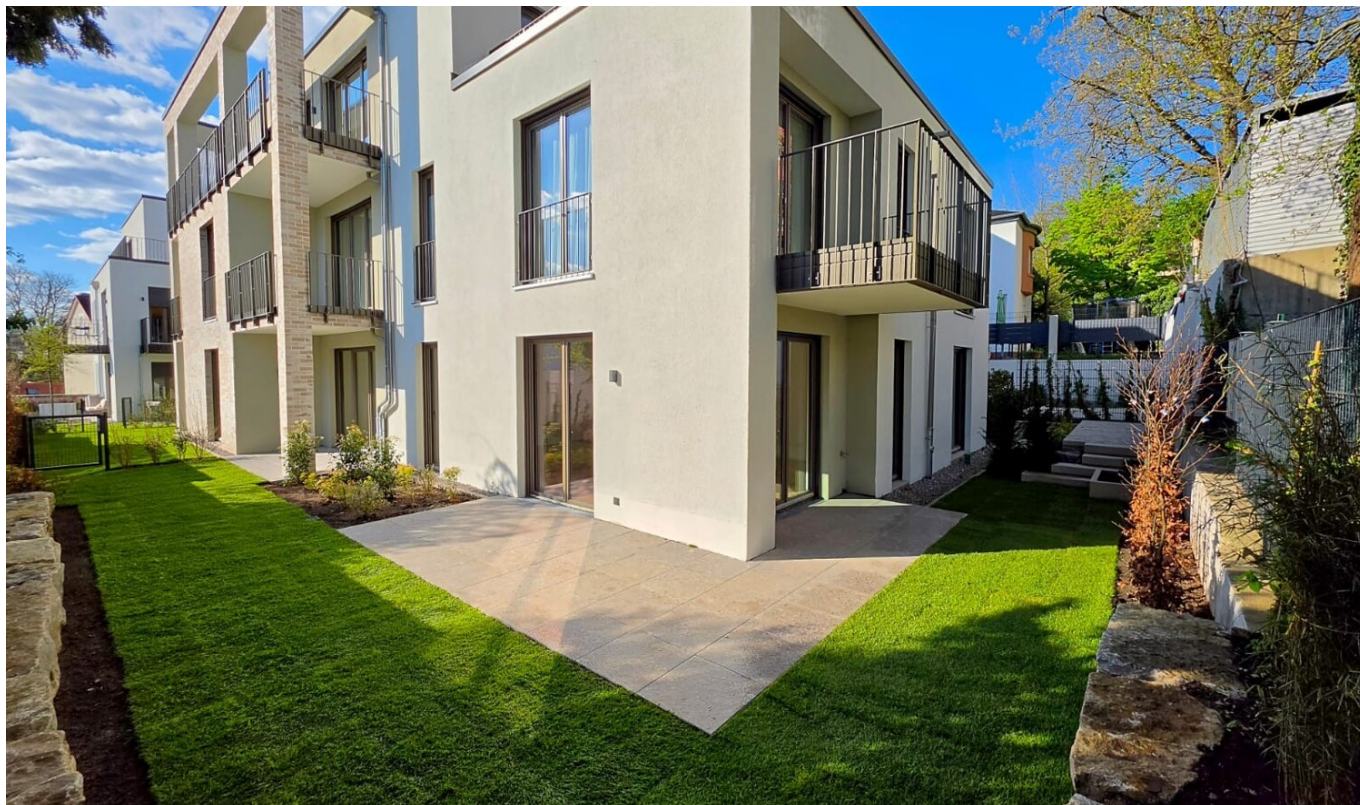


Frankfurt am Main - Eschersheim

# Azonnal költözhető új, négyszobás, kerti lakás tágas teraszokkal

VP azonosító: 25001172



VÉTELÁR: 1.085.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133,15 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Áttekintés

VP azonosító	25001172
Hasznos lakótér	ca. 133,15 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2024
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 38000 EUR (Eladó)

Vételár	1.085.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Az ingatlan



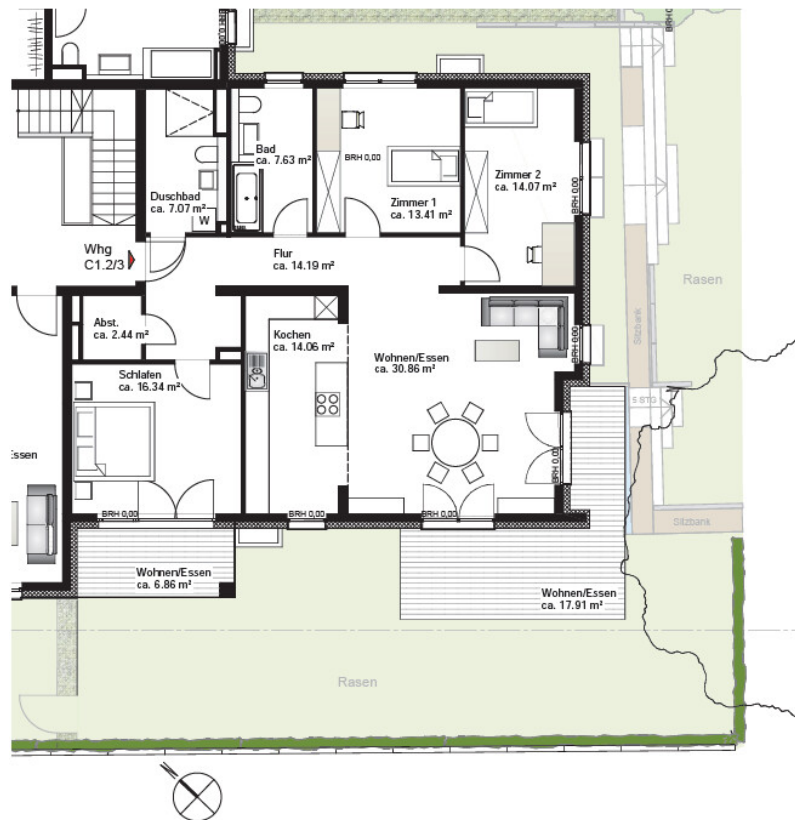
**VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Az első benyomás

Ez az exkluzív földszinti lakás a modern életstílust ötvözi a magas színvonalú kényelemmel és a jól megtervezett alaprajzzal. Egy építészeti vonzó új épületkomplexumban, Alt-Eschersheim csendes, rendezett részén található, és különleges elonyt kínál, hogy első lakóként lehet beköltözni. A lakásba egy gondozott elokerten keresztül lehet bejutni, ami kiemeli az épület privát és hívogató jellegét. Belépéskor egy tágas elosztó fogadja, ahonnan minden helyiség megközelíthető. A folyosó harmonikusan nyílik egy nagyméretű, nyitott területekkel, étkezőbe és konyhába, amely a lakás szívének alkotja. A padlótól a mennyezetig érő ablakok és a délkeleti tájolás világos szobákat és világos, barátságos légkört biztosít. A kiváló minőségű tölgyfa parketta padlóburkolat deszkahatású hatásával meleg, stílusos hangulatot teremt, míg a két fürdőszobában található nagyméretű porcelánlapok időtlen eleganciát árasztanak. A fürdőszobák magas színvonalon felszereltek, walk-in zuhanyzókkal vagy kádakkal, stílusos designer mosdókkal és márkás szerelvényekkel. A lakás különlegessége az exkluzív kültéri tér: két terasz, egy építészeti vonzó napozóterasz és egy szépen parkosított kert bővíti a kültéri lakóteret. Ezek a terek kizárólag a lakás vendégei számára állnak rendelkezésre, és arra csábítanak, hogy a zöld környezetben időzzön és pihenjen. A lakás egy energiatakarékos KfW Efficiency House 55-ben található, és jövőorientált hibrid fűtési rendszerrel – levegő-víz hőszivattyúból és modern gázkondenzációs kazán technológiából –, valamint fotovoltaikus panelekkel van felszerelve. Ez az ingatlan ideális igényes párok, családok vagy idős emberek számára, akik különösen nagy hangsúlyt fektetnek a minőségre, a nyugalomra, valamint a kerttel és teraszokkal rendelkező lakásra – anélkül, hogy le kellene mondaniuk Frankfurt belvárosának közelségéről. Lehetőség van egy kétszobás szomszédos lakás (kb. 59 m<sup>2</sup>) megvásárlására is, amely vendéglakás, iroda vagy a páros szállás kialakításához használható, így a lakóteret kb. 192 m<sup>2</sup>-re növeli.

**VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Minden a helyszínrol**

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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **További információ / adatok**

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 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.

**VP azonosító: 25001172 - 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)**