

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Appartamento di pregio con tre locali, loggia e due balconi

**Codice oggetto: 25001176**



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 645.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76,68 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

---

Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001176
Superficie netta	ca. 76,68 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 38000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	645.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2.856 (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	21.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.09.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

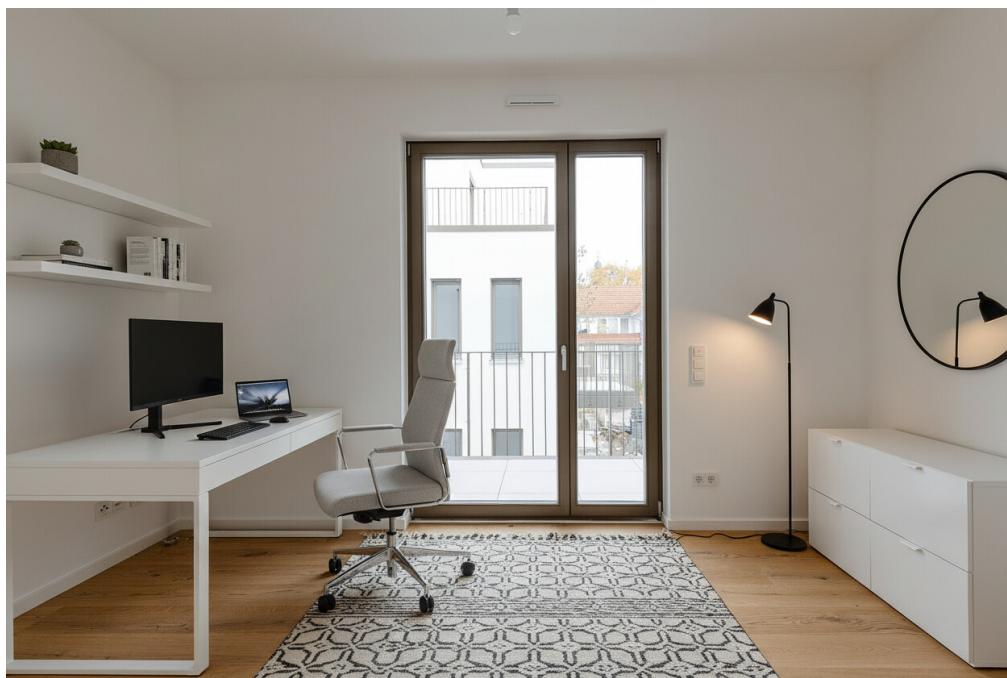
Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



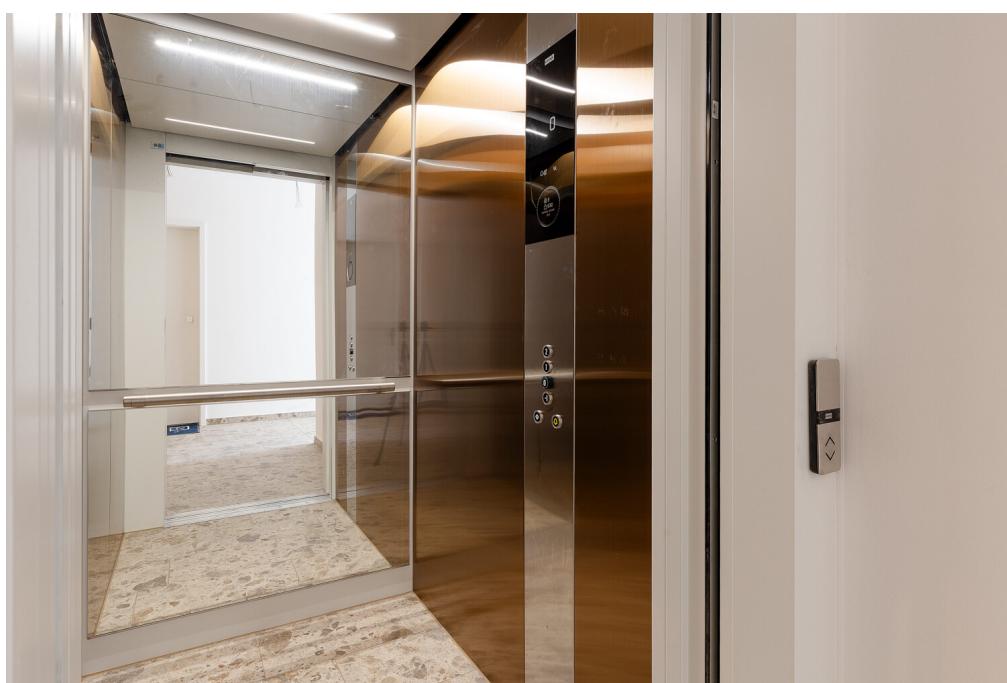
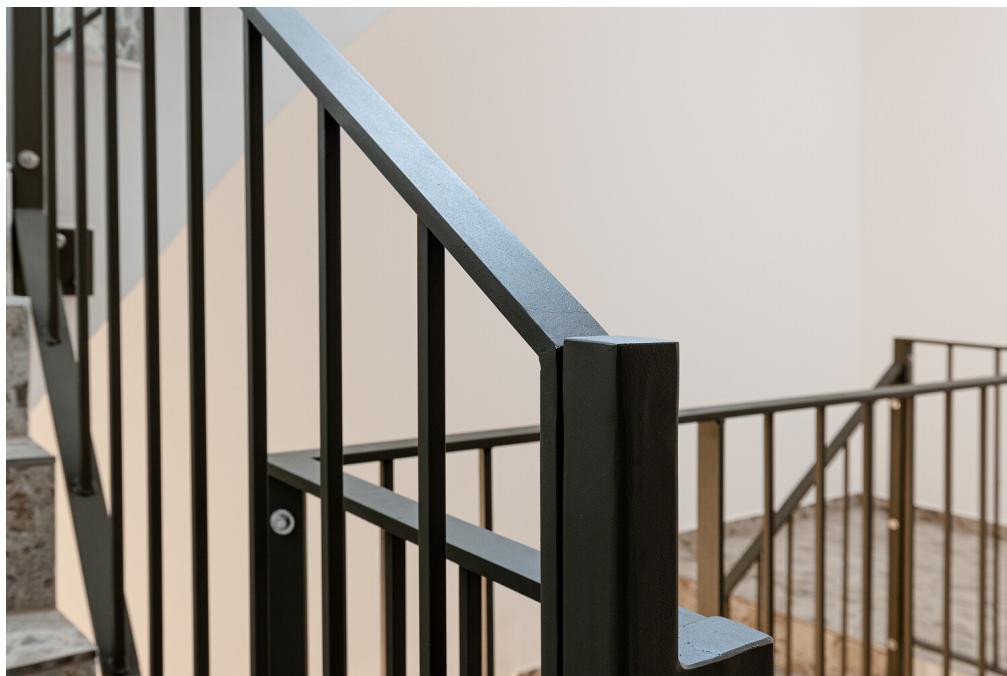
Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà

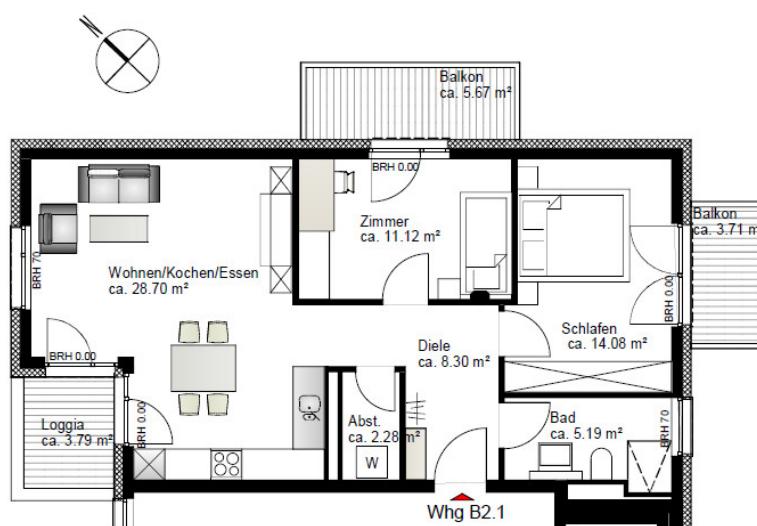


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Una prima impressione

Questo appartamento di alta qualità, di nuova costruzione, al primo piano, coniuga uno stile di vita moderno con una planimetria ben progettata e comfort di prima classe. Situato in un complesso architettonicamente accattivante in una zona tranquilla e consolidata di Alt-Eschersheim, offre il vantaggio di essere il primo inquilino. L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite un giardino anteriore splendidamente curato, nonché tramite scale o un ascensore senza gradini, entrambi elementi che sottolineano il carattere confortevole dell'edificio. Entrando, si viene accolti da un elegante atrio che si fonde armoniosamente con l'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta. Le ampie finestre a tutta altezza inondano tutti gli ambienti di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e accogliente. L'elegante parquet in rovere esalta l'atmosfera raffinata, mentre le pregiate piastrelle in gres porcellanato e gli esclusivi sanitari del bagno, illuminati naturalmente, emanano un'eleganza senza tempo. Sono disponibili due camere da letto. Un punto di forza particolare: l'appartamento dispone di due balconi e una loggia con vista mozzafiato sul fiume Nidda. La vista sugli edifici storici circostanti conferisce all'esperienza abitativa un tocco speciale di fascino e tradizione. Questo appartamento è ideale per single esigenti, coppie, piccole famiglie o anziani che apprezzano la qualità, la tranquillità e un ambiente elegante, senza dover rinunciare alla vicinanza al centro di Francoforte.

Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Dettagli dei servizi

- Video-Gegensprechanlage
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe, Gas, Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung, raumweise regulierbar
- Bad mit Feinsteinzeug und hochwertigen Sanitärobjecten
- 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

**Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

**Codice oggetto: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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