

Frankfurt am Main - Eschersheim

Attico di alta qualità con accesso diretto tramite ascensore e quattro stanze

Codice oggetto: 25001174



PREZZO D'ACQUISTO: 918.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110,52 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|--|------------------------|---|
| Codice oggetto | 25001174 | Prezzo d'acquisto | 918.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 110,52 m² | Appartamento | Attico |
| Piano | 3 | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 4 | Stato dell'immobile | Prima occupazione |
| Camere da letto | 3 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Bagni | 2 | Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio |
| Anno di costruzione | 2025 | | |
| Garage/Posto auto | 1 x Parcheggio interrato, 38000 EUR (Vendita) | | |

Codice oggetto: 25001174 - 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 | 21.10 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 28.07.2035 | Classe di efficienza energetica | A+ |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025 |

Codice oggetto: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



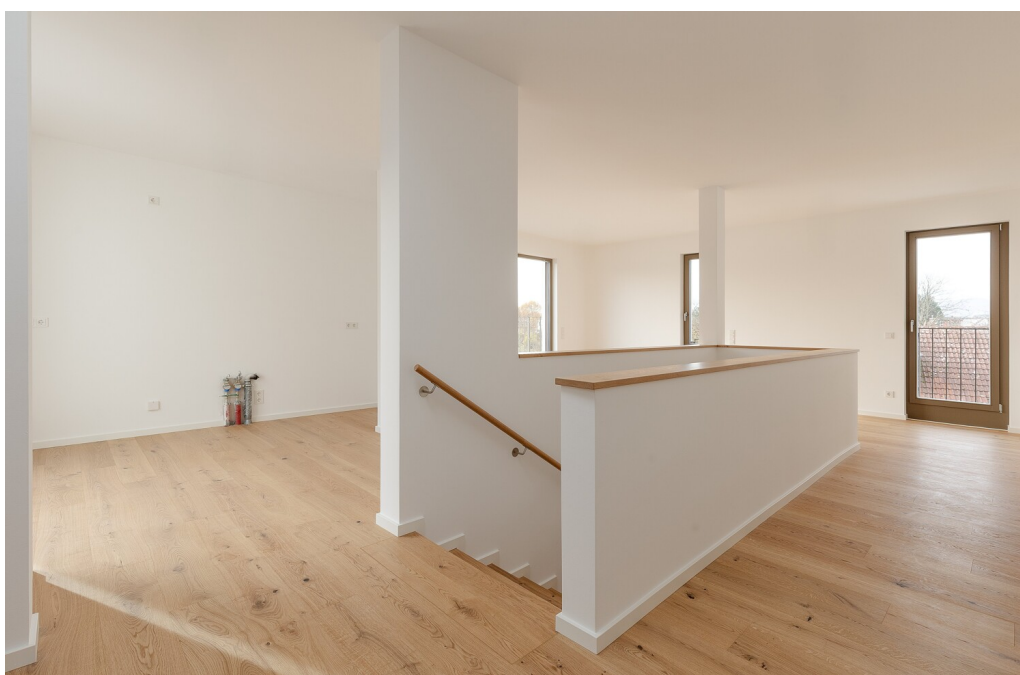
Codice oggetto: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



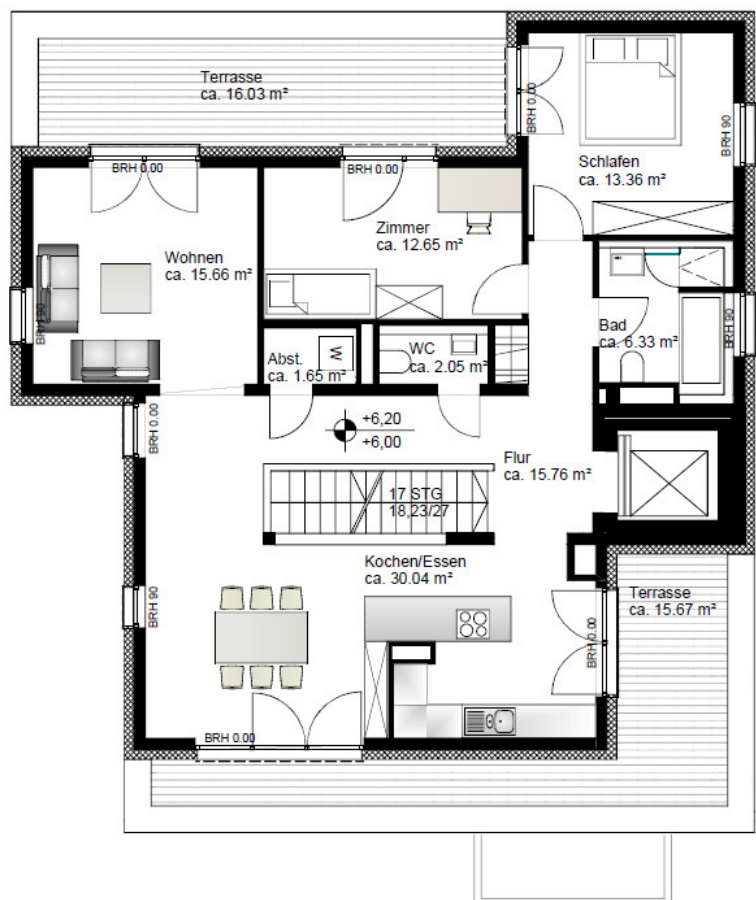
Codice oggetto: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

Una prima impressione

Questo eccezionale attico combina stile di vita moderno, comfort di prima classe e una planimetria contemporanea. Situato in un nuovo edificio dall'architettura sofisticata in un tranquillo e affermato quartiere di Alt-Eschersheim, offre il vantaggio di essere il primo inquilino. L'accesso all'appartamento avviene tramite un giardino anteriore ben curato, che sottolinea il carattere privato e accogliente dell'edificio. L'appartamento, situato al terzo piano, è raggiungibile tramite un elegante ingresso e tramite un'imponente scala o comodamente con l'ascensore. Entrando, si viene immediatamente accolti da una vista panoramica: a sud-est si trova la zona cucina a pianta aperta con un ampio balcone adiacente. Qui potrete godervi il sole del mattino e una vista mozzafiato sui tetti di Alt-Eschersheim. L'ampia zona giorno ed entrambe le camere da letto si trovano sul lato ovest, collegate da una seconda terrazza panoramica. Questo angolo soleggiato invita a rilassarsi la sera con vista sul fiume Nidda e sugli edifici storici. Una terza stanza semi-aperta con un altro balcone offre un rifugio privato per la TV, gli ospiti, un ufficio o altri usi. Le finestre a tutta altezza inondano tutti gli ambienti di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e ariosa. Il caratteristico parquet in rovere con effetto listoni aggiunge calore ed eleganza, mentre le piastrelle in gres porcellanato di grande formato in entrambi i bagni creano accenti senza tempo. I bagni sono rifiniti con standard elevati e dispongono di cabina doccia o vasca, eleganti lavabi di design e sanitari di marca. Un punto forte sono le due terrazze avvolgenti sul tetto, che fungono da rifugi soleggiati. Questi spazi esterni privati ampliano la zona giorno e offrono la massima libertà, privacy e una splendida vista panoramica. L'edificio soddisfa lo standard KfW Efficiency House 55 ed è riscaldato da un sistema di riscaldamento ibrido a prova di futuro composto da una pompa di calore ad aria e da una moderna tecnologia a condensazione a gas, garantendo una vita sostenibile e confortevole. Che si tratti di single, coppie o anziani esigenti, questo attico è la scelta perfetta per chiunque apprezzi la qualità architettonica, la tranquillità e un ambiente abitativo elegante senza rinunciare alla vicinanza al centro di Francoforte.

Codice oggetto: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

Dettagli dei servizi

- **Fahrstuhl in die Wohnung**
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Elektrische Rollläden**
- **Umlaufend bodentiefe Fenster**
- **Fußbodenheizung, raumweise regulierbar**
- **Parkett Eiche Dielen**
- **Zwei großzügige Balkone**
- **HWR mit W/T - Anschlüssen und Medienverteiler**
- **Tageslicht-Badezimmer**
- **Gäste-WC**
- **Dreifachverglasung**
- **Holzfenster**
- **Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe, Gas, Photovoltaikanlage**
- **Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)**
- **Seniorengerechte Architektur**
- **Barrierefreier Zugang möglich**

Codice oggetto: 25001174 - 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 „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.

Codice oggetto: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25001174 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com