

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Esclusivo appartamento quadrilocale al piano terra con giardino

*Codice oggetto: 25001173*



**PREZZO D'ACQUISTO: 920.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109,4 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25001173                                            |
| Superficie netta    | ca. 109,4 m <sup>2</sup>                            |
| Vani                | 4                                                   |
| Camere da letto     | 3                                                   |
| Bagni               | 2                                                   |
| Anno di costruzione | 2024                                                |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio<br>interrato, 38000 EUR<br>(Vendita) |

|                           |                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto         | 920.000 EUR                                                                            |
| Appartamento              | Piano terra                                                                            |
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 2,856 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Stato dell'immobile       | Prima occupazione                                                                      |
| Tipologia costruttiva     | massiccio                                                                              |
| Caratteristiche           | Terrazza, Giardino /<br>uso comune                                                     |

Codice oggetto: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.09.2034                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 20.30 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                             |

Codice oggetto: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001173 - 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: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Una prima impressione

Questo esclusivo appartamento al piano terra coniuga uno stile di vita contemporaneo con comfort di alto livello e una planimetria funzionale e ben progettata. Situato in un nuovo edificio architettonicamente accattivante in un tranquillo e consolidato quartiere di Alt-Eschersheim, offre il vantaggio di essere il primo inquilino. L'accesso all'appartamento avviene tramite un giardino anteriore splendidamente curato, che sottolinea il carattere privato e accogliente dell'edificio. Entrando, si viene accolti dall'ingresso. Sulla sinistra, si apre l'ampia zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina completamente attrezzata, il cuore pulsante dell'appartamento. Dalla zona pranzo si accede direttamente alla terrazza esposta a ovest, che conduce al tranquillo cortile e offre un'incantevole vista sul piccolo ponte sul fiume Nidda, un luogo perfetto per pomeriggi soleggiati e serate rilassanti. Le finestre a tutta altezza in tutte le zone giorno garantiscono un'atmosfera luminosa e accogliente, con abbondante luce naturale. L'elegante parquet in rovere a listoni conferisce calore e stile agli ambienti, mentre le piastrelle in gres porcellanato di grande formato nei due bagni emanano un'eleganza senza tempo. I bagni di alta qualità sono dotati di docce walk-in o vasca da bagno, moderni lavandini di design e sanitari di rinomati produttori. Un vero punto di forza di questo appartamento è lo spazio esterno privato: due terrazze, una terrazza solarium per il relax e un giardino splendidamente curato arricchiscono l'esperienza di vita all'aria aperta. Questi spazi verdi sono ad uso esclusivo di questa unità e offrono il massimo comfort abitativo. L'appartamento si trova in un nuovo edificio ad alta efficienza energetica KfW-55 ed è dotato di un sistema di riscaldamento ibrido all'avanguardia, composto da una pompa di calore ad aria combinata con la moderna tecnologia a condensazione a gas e il fotovoltaico, per un comfort abitativo sostenibile. Questa proprietà è ideale per coppie o famiglie esigenti che apprezzano la qualità architettonica, la tranquillità e un appartamento con giardino e terrazze, senza rinunciare alla vicinanza al centro di Francoforte.

Codice oggetto: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Dettagli dei servizi

- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung raumweise regulierbar
- Parkett – edle Eichendielen
- Zwei Bäder
- Abstellraum mit W/T Anschlüssen und Medienverteiler
- Bäder mit Feinsteinzeug und eleganten Sanitärobjekten
- Zwei Terrassen
- Begrünte Gartenanlage
- Sonnendeck
- Dreifachverglasung mit abschließbaren Fenstergriffen
- Holzfenster
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe und Gas, Photovoltaikanlage
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Garten
- Keller
- Barrierefreier Zugang möglich

**Codice oggetto: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Ulteriori informazioni

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 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.



Codice oggetto: 25001173 - 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](http://www.von-poll.com)