

Frankfurt am Main – Eschersheim

Premium-Etagenwohnung mit drei Zimmern, Loggia und zwei Balkonen

Número da propriedade: 25001176



PREÇO DE COMPRA: 645.000 EUR • ÁREA: ca. 76,68 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25001176
Área	ca. 76,68 m ²
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2025
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 38000 EUR (Venda)

Preço de compra	645.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,856 (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	21.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.09.2034	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

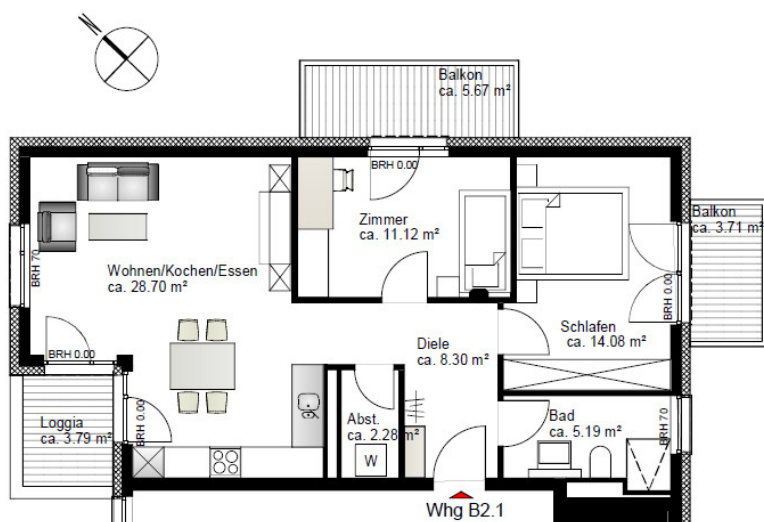


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Uma primeira impressão

Diese hochwertige Neubauwohnung in der ersten Etage vereint modernes Wohnen mit durchdachter Raumplanung und erstklassigem Wohnkomfort. Sie befindet sich in einem architektonisch ansprechenden Ensemble in ruhiger, gewachsener Lage von Alt-Eschersheim und bietet Ihnen den besonderen Vorteil des Erstbezugs.

Der Zugang zur Wohnung in der ersten Etage erfolgt über eine liebevoll gestaltete Vorgartenanlage sowie über die Treppe oder den stufenlosen Lift, welche den komfortablen Charakter des Hauses unterstreichen. Nach dem Eintreten empfängt Sie ein eleganter Entrée-Bereich, der nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche übergeht.

Großflächige, bodentiefe Fenster durchfluten sämtliche Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Edles Eichenparkett unterstreicht das stilvolle Ambiente, während hochwertige Feinsteinfliesen und exklusive Sanitärobjekte im Tageslichtbad zeitlose Eleganz vermitteln. Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnung verfügt über zwei Balkone sowie eine Loggia mit herrlichem Blick auf die Nidda. Die Ausblicke auf die historische Nachbarbebauung verleihen dem Wohngefühl eine besondere Note von Charme und Tradition.

Diese Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles, Paare, kleine Familien oder Senioren, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein stilvolles Umfeld legen – ohne auf die Nähe zur Frankfurter Innenstadt verzichten zu müssen.

Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com