

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Hochwertiges Penthouse mit direktem Wohnungsaufzug und vier Zimmern

*Número da propriedade: 25001174*



PREÇO DE COMPRA: 918.000 EUR • ÁREA: ca. 110,52 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25001174
Área	ca. 110,52 m <sup>2</sup>
Piso	3
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2025
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 38000 EUR (Venda)

Preço de compra	918.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

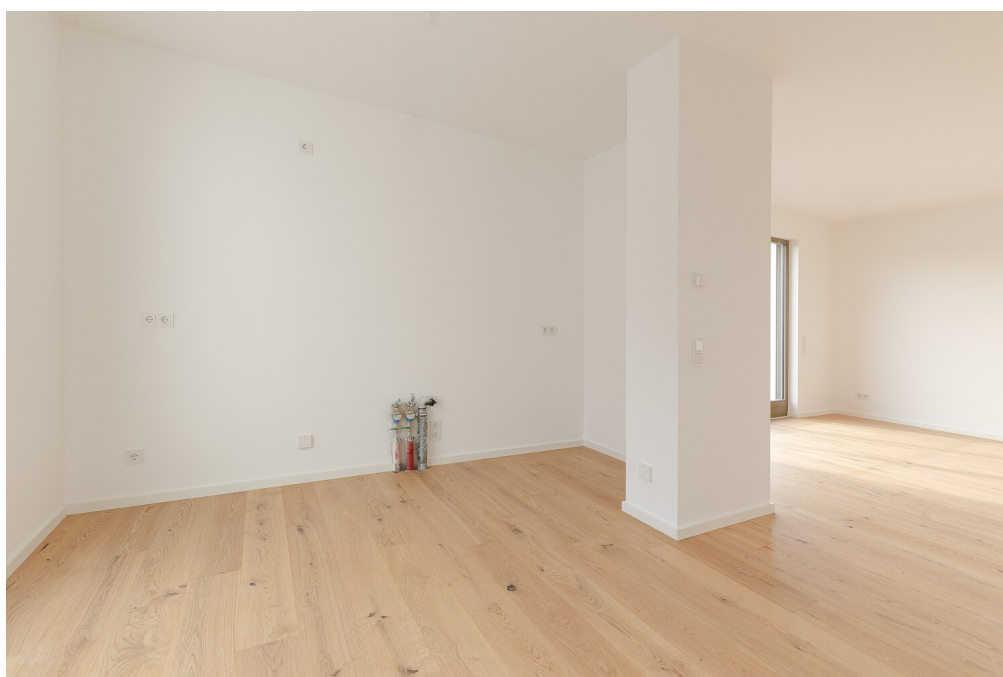
Número da propriedade: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

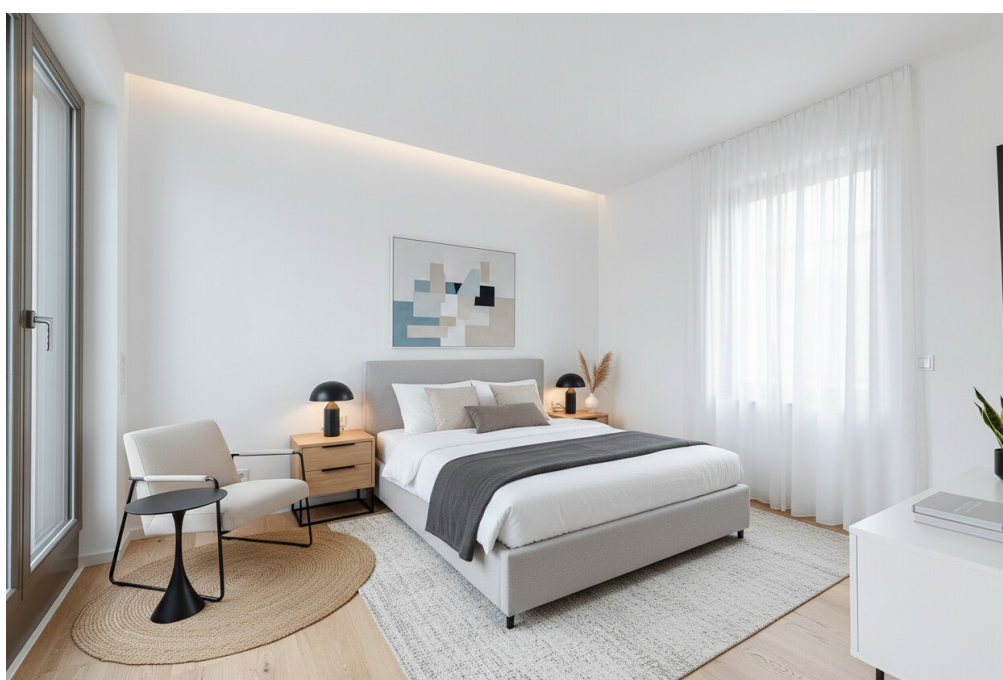
## O imóvel





Número da propriedade: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## O imóvel



VON POLL  
IMMOBILIEN

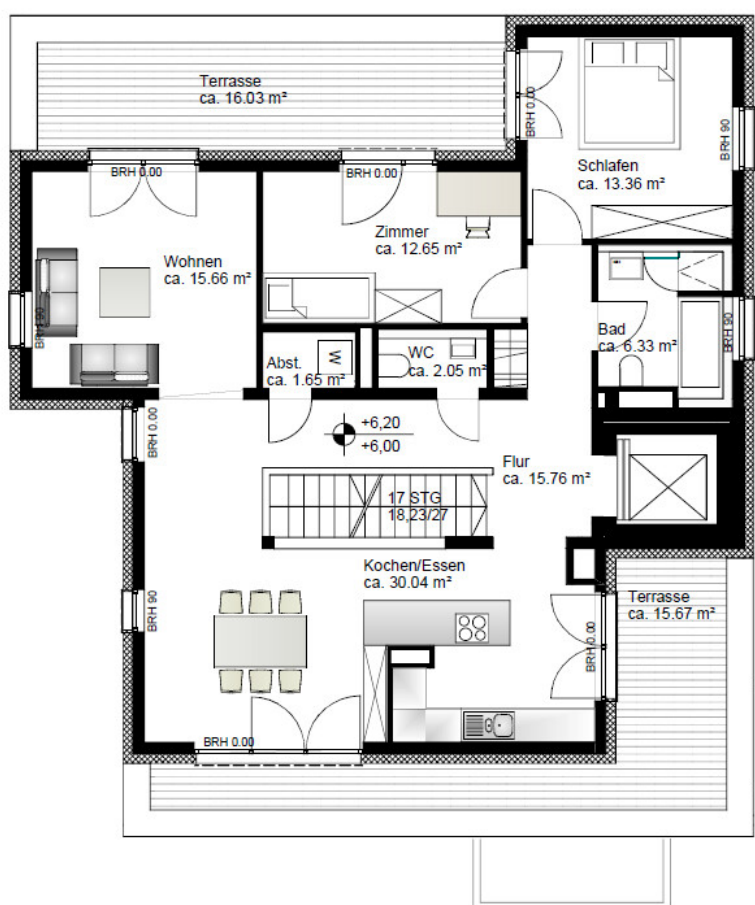


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Penthouse-Wohnung vereint modernes Wohnen, erstklassigen Komfort und einen modernen Grundriss. Sie liegt in einem architektonisch anspruchsvollen Neubau in ruhiger, gewachsener Lage von Alt-Eschersheim und bietet Ihnen den besonderen Vorzug des Erstbezugs.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine gepflegte Vorgartenanlage, die den privaten und einladenden Charakter des Hauses unterstreicht. Die Wohnung im 3. Obergeschoss erreichen Sie über das elegante Entrée und wahlweise über eine imposante Treppe oder bequem per Aufzug.

Schon beim Betreten öffnet sich der Blick in alle Himmelsrichtungen:

Im Südosten befindet sich der offene Küchenbereich mit angeschlossenem, großzügigem Balkon. Hier genießen Sie die Morgensonne und einen weiten Blick über die Dächer Alt-Eschersheims.

Der großzügige Wohnbereich sowie beide Schlafzimmer befinden sich an der westlichen Seite, die durch eine zweite, umlaufende Dachterrasse verbunden sind. Dieser Sonnenplatz lädt zu entspannten Abenden mit Fernblick über die Nidda und die historische Bebauung ein. Ein drittes halboffenes Zimmer mit weiteren Balkon gibt privaten Rückzugsraum für TV, Gäste, Büro oder anderes.

Bodentiefe Fensterflächen fluten alle Räume mit Tageslicht und schaffen eine freundliche, luftige Atmosphäre. Charakterstarkes Eichenparkett in Dielenoptik verleiht Wärme und Stil; großformatiges Feinsteinzeug in beiden Bädern setzt zeitlose Akzente. Die Bäder sind hochwertig ausgestattet – mit Walk-in-Dusche bzw. Badewanne, formschönen Designwaschbecken und Markenarmaturen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei umlaufenden Dachterrassen, die als sonniger Rückzugsort dienen. Diese privaten Außenflächen erweitern den Wohnraum und schenken ein Höchstmaß an Freiraum, Privatsphäre und schönen Panoramen.

Das Gebäude entspricht dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard und wird von einem zukunftsweisenden, hybriden Heizsystem aus Luftwärmepumpe und moderner Gas-Brennwerttechnik versorgt – für nachhaltigen und komfortablen Wohnen.

Ob anspruchsvolle Singles, Paare oder Senioren – diese Penthouse-Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die Wert auf architektonische Qualität, Ruhe und ein stilvolles Wohnumfeld legen, ohne auf die Nähe zur Frankfurter Innenstadt verzichten zu wollen.

Número da propriedade: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25001174 - 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](http://www.von-poll.com)