

Frankfurt am Main – Eschersheim

Exklusiva Vier-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung mit Garten

Número da propriedade: 25001173



PREÇO DE COMPRA: 920.000 EUR • ÁREA: ca. 109,4 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25001173	Preço de compra	920.000 EUR
Área	ca. 109,4 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	2		
Ano de construção	2024		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 38000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25001173 - 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	20.30 kWh/m ² a
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	2024

Número da propriedade: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



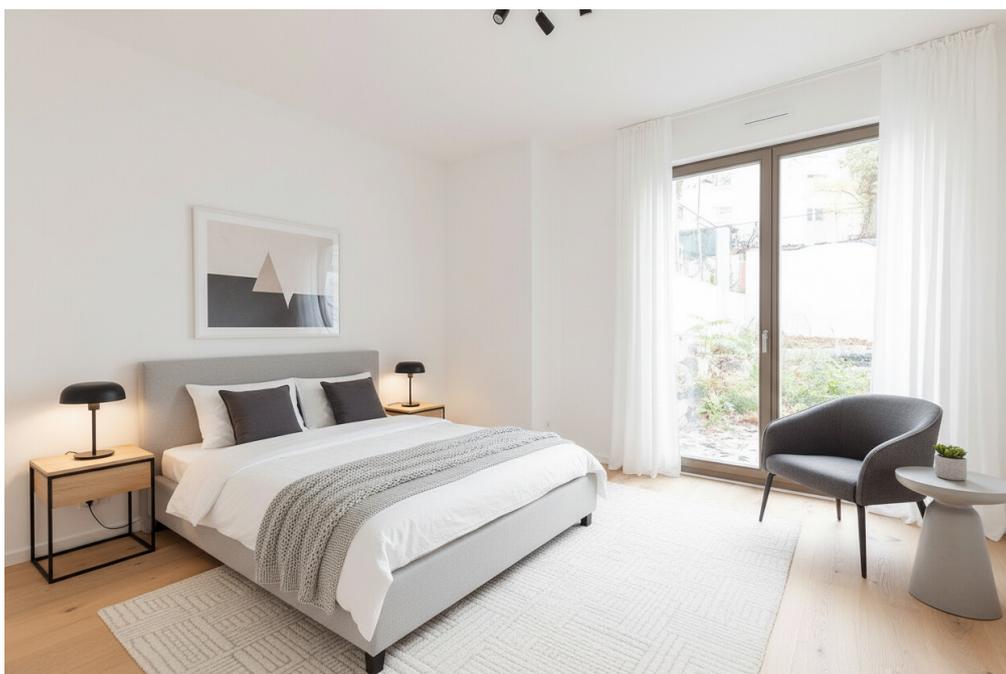
Número da propriedade: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Número da propriedade: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Uma primeira impressão

Diese exklusive Erdgeschosswohnung vereint zeitgemäßes Wohnen mit gehobenem Komfort und einem durchdachten, funktionalen Grundriss. Sie befindet sich in einem architektonisch ansprechend gestalteten Neubau in ruhiger, gewachsener Lage von Alt-Eschersheim – und bietet Ihnen den besonderen Vorteil des Erstbezugs.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine liebevoll gestaltete Vorgartenanlage, die den privaten und einladenden Charakter des Hauses unterstreicht. Nach dem Betreten der Wohnung empfängt Sie der Entréebereich. Zur Linken öffnet sich der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offener Küche – das kommunikative Herzstück der Wohnung.

Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die westlich ausgerichtete Terrasse, die in den ruhigen Innenhof der Häuser führt und einen charmanten Blick auf die kleine Brücke über die Nidda bietet – ein Ort für sonnige Nachmittage und entspannte Abende.

Bodentiefe Fensterflächen sorgen in allen Wohnbereichen für eine helle, freundliche Atmosphäre mit reichlich Tageslicht. Edles Eichenparkett in Dielenoptik verleiht den Räumen Wärme und Stil, während großformatige Feinsteinzeugfliesen in den beiden Bädern für zeitlose Eleganz stehen. Die hochwertig ausgestatteten Bäder verfügen über Walk-in-Duschen bzw. eine Badewanne, moderne Design-Waschbecken und Armaturen namhafter Hersteller.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die private Außenfläche: Zwei Terrassen, ein Sonnendeck als Rückzugsort sowie ein liebevoll bepflanzter Gartenbereich erweitern das Wohnerlebnis im Freien. Diese Grünflächen stehen ausschließlich dieser Einheit zur Verfügung und bieten ein Höchstmaß an Wohnqualität.

Die Wohnung befindet sich in einem energieeffizienten KfW-55-Neubau und ist mit einem zukunftsweisenden hybriden Heizsystem ausgestattet – bestehend aus einer Luftwärmepumpe in Kombination mit moderner Gas-Brennwerttechnik und Photovoltaik – für nachhaltigen Wohnkomfort.

Diese Immobilie ist ideal für anspruchsvolle Paare oder Familien, die Wert auf architektonische Qualität, Ruhe sowie eine Wohnung mit Gartenfläche und Terrassen legen – ohne auf die Nähe zur Frankfurter Innenstadt verzichten zu wollen.

Número da propriedade: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Detalhes do equipamento

- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung raumweise regulierbar
- Parkett – edle Eichendielen
- Zwei Bäder
- Abstellraum mit W/T Anschlüssen und Medienverteiler
- Bäder mit Feinsteinzeug und eleganten Sanitäröbjekten
- 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

Número da propriedade: 25001173 - 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: 25001173 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.30 kwh/(m²*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 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.

Número da propriedade: 25001173 - 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