

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Vier-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse, Lift und Tiefgarage

Número da propriedade: 25001223



PREÇO DE COMPRA: 1.139.000 EUR • ÁREA: ca. 135,49 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

**Número da propriedade: 25001223 - 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25001223	Preço de compra	1.139.000 EUR
Área	ca. 135,49 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2		
Quartos	4		
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço
Ano de construção	2024		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 38000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25001223 - 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	20.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.07.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



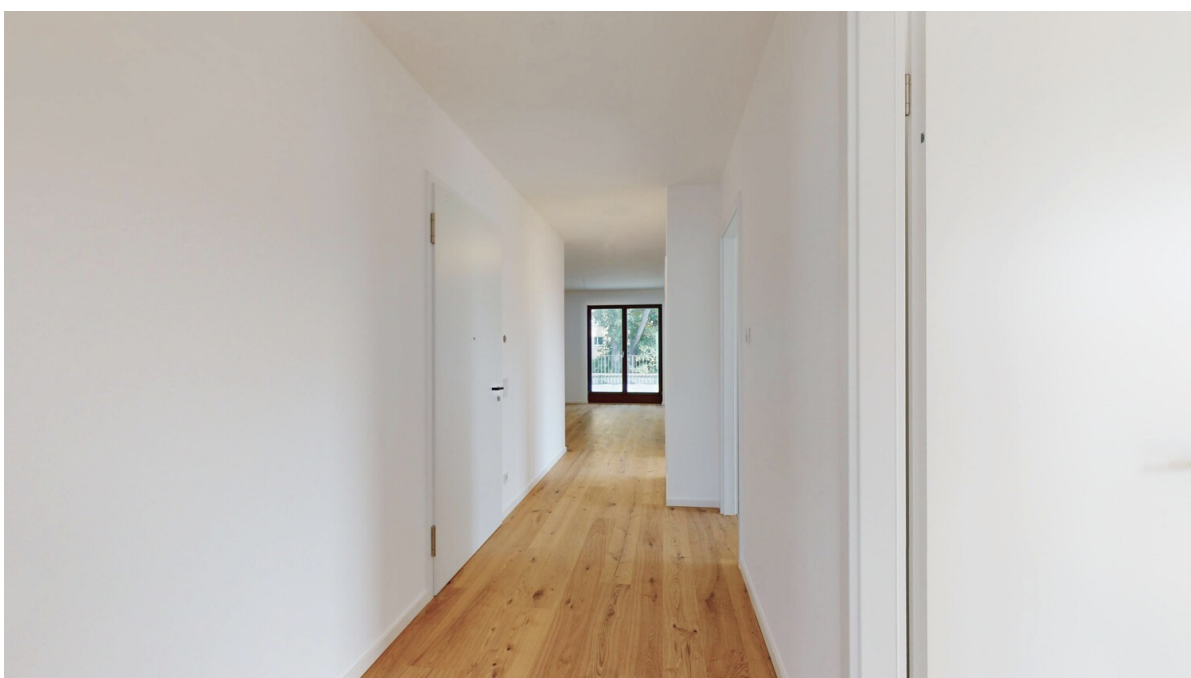
Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



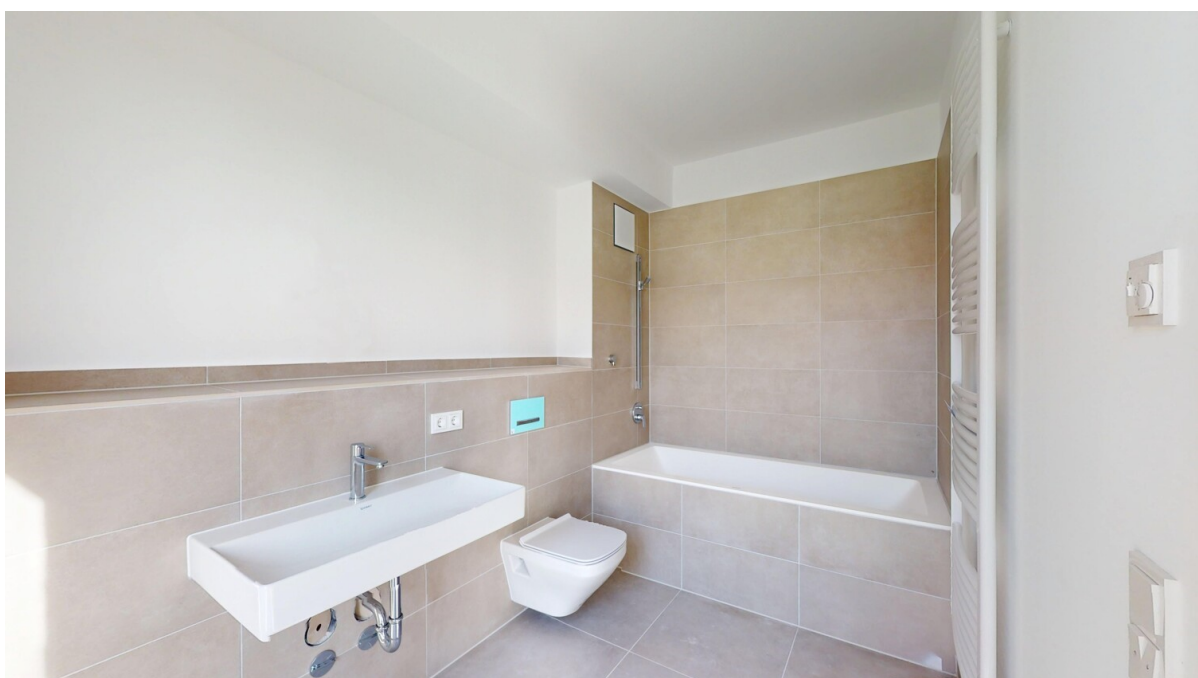
Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001223 - 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Uma primeira impressão

Diese exklusive Terrassenwohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss. Sie befindet sich in einem architektonisch ansprechend gestalteten Wohnensemble in ruhiger Lage von Alt-Eschersheim.

Über das Treppenhaus oder den Aufzug gelangen Sie stufenlos in die Wohnung. Der offene Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur ca. 58 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse. Zwei Schlafzimmer und zwei hochwertig ausgestattete Bäder bieten hohen Wohnkomfort.

Bodentiefe Fenster und die Südost-Ausrichtung schaffen helle, lichtdurchflutete Räume. Eichenparkett in Dielenoptik, großformatige Feinsteinfliesen sowie Bäder mit Walk-in-Duschen bzw. Badewanne, Design-Waschtischen und Markenarmaturen unterstreichen den hochwertigen Ausstattungsstandard.

Das als KfW-Effizienzhaus 55 errichtete Gebäude überzeugt zudem mit einem nachhaltigen Energiekonzept aus Luftwärmepumpe, Gas-Brennwerttechnik und Photovoltaik.

Eine exklusive Penthouse-Wohnung für alle, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und die Nähe zur Frankfurter Innenstadt schätzen.

**Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Detalhes do equipamento**

- Video-Gegensprechanlage
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe und Gas zusätzlich, Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung raumweise regulierbar
- HWR mit Anschlüssen und Medienverteiler
- Bäder mit Feinstein und hochwertigen Objekten
- Parkett - edle Eichen Dielen
- Zwei Bäder
- Holzfenster
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Balkon
- Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Barrierefreier Zugang möglich

**Número da propriedade: 25001223 - 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Outras informações**

**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: 25001223 - 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)**