

Frankfurt am Main – Eschersheim

Erstbezug: Attraktive Vier-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse

Número da propriedade: 25001223



PREÇO DE COMPRA: 1.157.000 EUR • ÁREA: ca. 135,49 m² • 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	1.157.000 EUR
Área	ca. 135,49 m ²	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)		

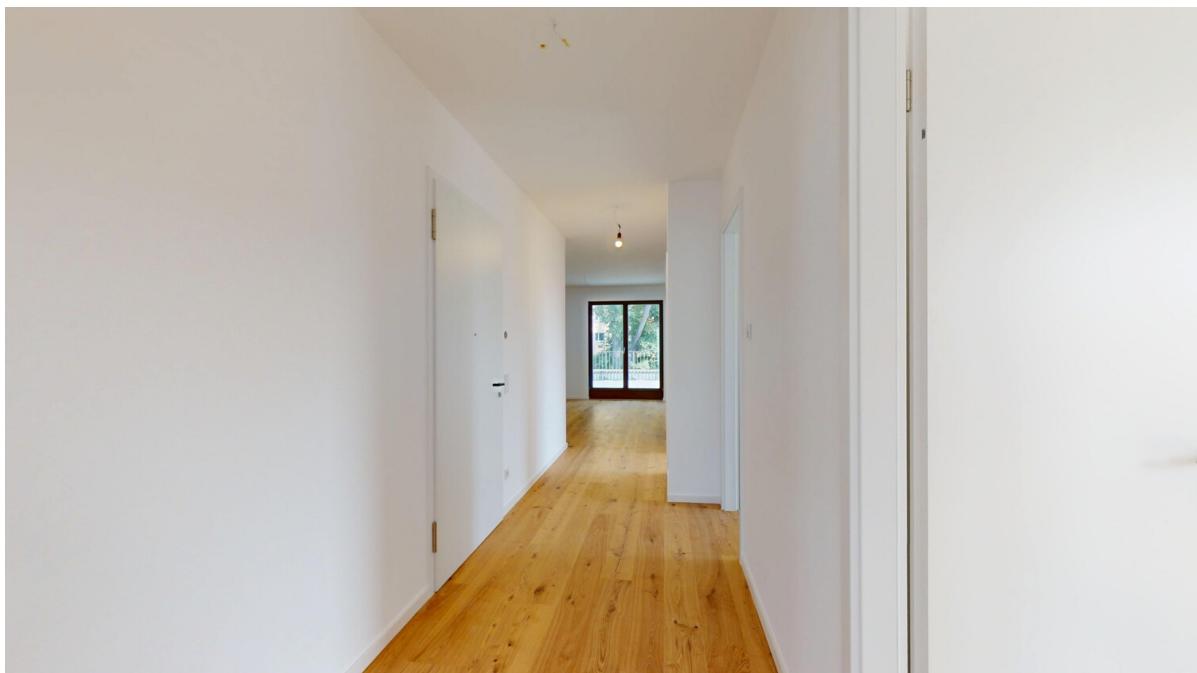
Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

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	20.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	02.09.2034	Classificação energética	A+
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

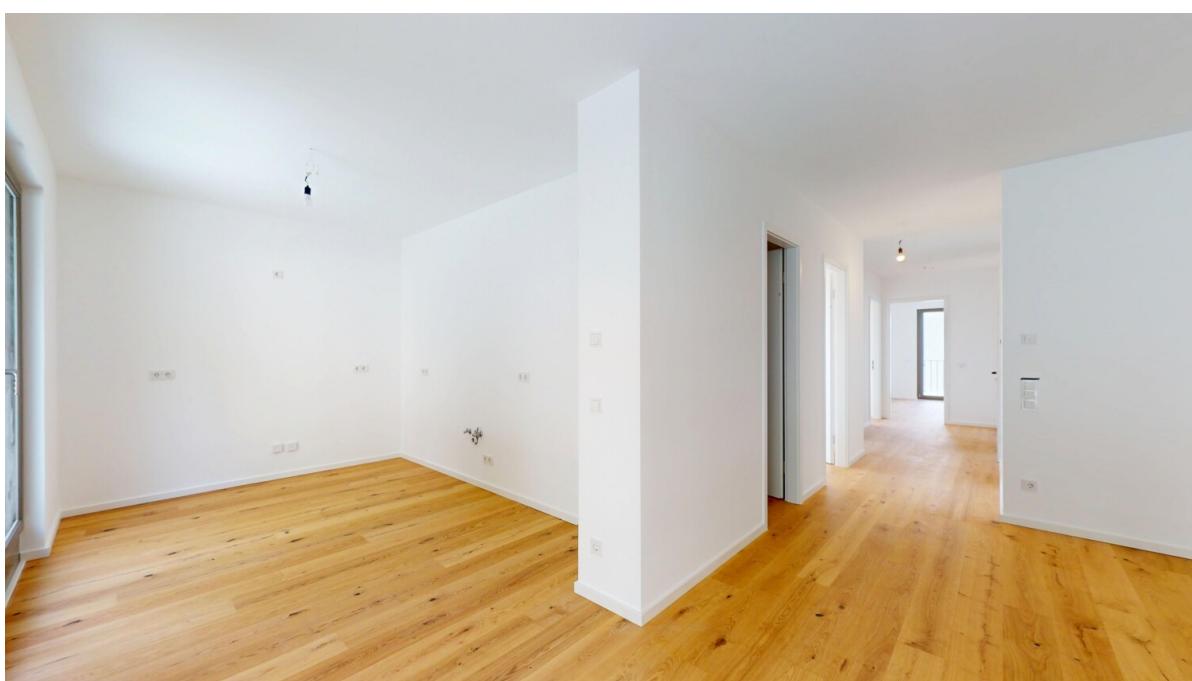
Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

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



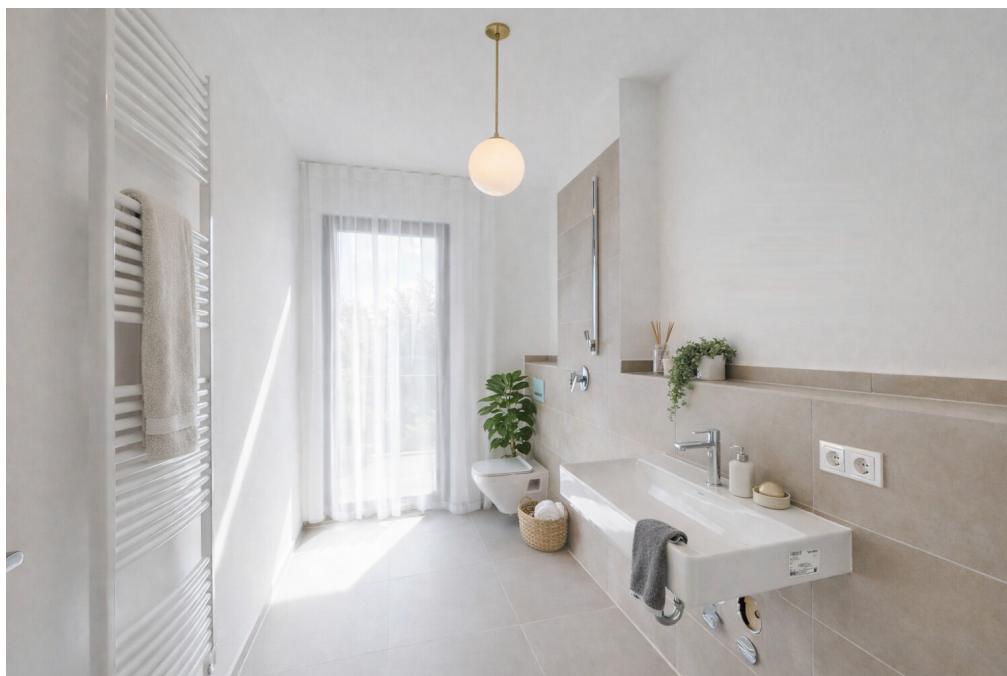
Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

O imóvel



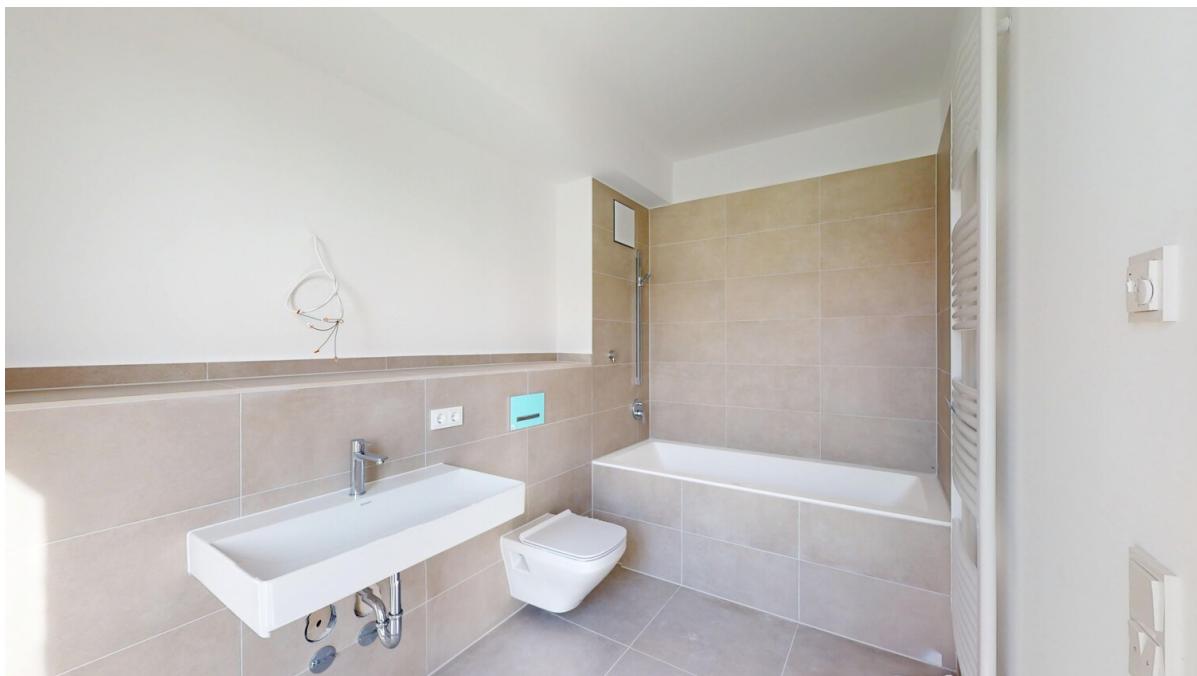
Número da propriedade: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

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 Penthouse-Wohnung vereint zeitgemäßes Wohnen mit hochwertigem Komfort und einem durchdachten Grundriss. Sie befindet sich in einem architektonisch ansprechend gestalteten Neubauensemble 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. Über das großzügige Treppenhaus oder den Aufzug gelangen Sie in die zweite Etage und betreten stufenlos die Penthouse Wohnung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein offener eleganter Eingangsbereich, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Der Flur öffnet sich harmonisch zu einem weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet und Zugang zur circa 58 m² großen Dachterrasse bietet. Zwei Schlafzimmer und zwei Bäder schaffen modernen Komfort.

Bodentiefe Fenster und die Südost-Ausrichtung sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Hochwertiges Eichenparkett in Dielenoptik schafft ein warmes, stilvolles Ambiente, während großformatige Feinsteinfliesen in den beiden Bädern zeitlose Eleganz ausstrahlen. Die Bäder sind mit Walk-in-Duschen bzw. Badewanne, formschönen Design-Waschbecken und Markenarmaturen hochwertig ausgestattet.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung: die großzügige Dachterrasse, die viel Fläche zum Sonnen, Entspannen und Empfangen bietet und schöne Ausblicke.

Die Wohnung befindet sich in einem energieeffizienten KfW-Effizienzhaus 55 und ist mit einem zukunftsorientierten, hybriden Heizsystem – bestehend aus Luftwärmepumpe, moderner Gas-Brennwerttechnik und Photovoltaik – ausgestattet.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Paare, Familien oder Senioren, die besonderen Wert auf Qualität, Ruhe und großzügige Außenflächen legen – ohne dabei auf die Nähe zur Frankfurter Innenstadt verzichten zu müssen.

Eine großzügige, exklusive Penthouse-Wohnung für anspruchsvolle Wohnästheten.

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 „Eshersheim“ (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

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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