

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Ready-to-move-in new two-room apartment with terrace and garden

*Property ID: 25001175*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 493.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 59,33 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 25001175                                   |
| Living Space         | ca. 59,33 m <sup>2</sup>                   |
| Rooms                | 2                                          |
| Bedrooms             | 1                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 2024                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 38000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 493.000 EUR                                                                |
| Type                  | Ground floor                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | First occupancy                                                            |
| Construction method   | Solid                                                                      |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use                                     |

**Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Energy Data

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     |
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 28.07.2035             |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 20.00 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | A+                        |
| Year of construction according to energy certificate | 2024                      |

Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



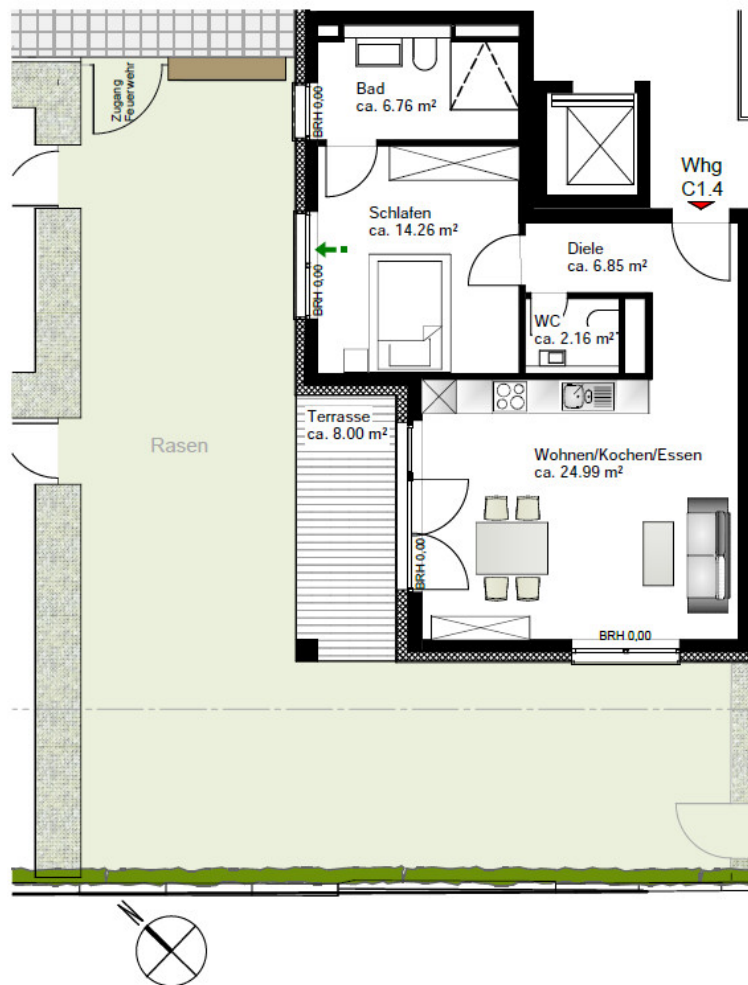
**Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## The property



Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## A first impression

This charming two-room apartment combines contemporary living with high-quality comfort and a well-designed floor plan. Located in an architecturally appealing new building complex in a quiet, established area of Alt-Eschersheim, it offers the special advantage of being the first occupant. Access to the apartment is via a well-maintained front garden, which underscores the private and inviting character of this architecturally sophisticated complex. The apartment features a layout suitable for singles and couples and can also be used as an investment property. A bedroom with an en-suite bathroom and a spacious living/dining room with a planned open-plan kitchen offer modern living comfort. Floor-to-ceiling windows create a bright and welcoming atmosphere, while the sunny west-facing terrace off the living and dining area invites you to relax. A separate guest WC is available, and a convenient underground parking space, accessible by elevator, can be purchased for an additional EUR 38,000. An attractive apartment to live in or rent out!

**Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Details of amenities

- Video-Gegensprechanlage
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe, Gas, Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung, raumweise regulierbar
- Bad mit Feinsteinzeug und hochwertigen Sanitärobjekten
- Parkett – edle Eichendielen
- Tageslicht-Design Badezimmer
- Gäste-WC
- Dreifachverglasung mit abschließbaren Fenstergriffen
- Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Terrasse
- Garten
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Barrierefreier Zugang möglich

**Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## All about the location

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

**Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Property ID: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 95 11 79 0**

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**