

Frankfurt am Main - Eschersheim

Nuovo bilocale pronto per essere abitato con terrazzo e giardino

Codice oggetto: 25001175



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 493.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59,33 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001175
Superficie netta	ca. 59,33 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 38000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	493.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	20.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



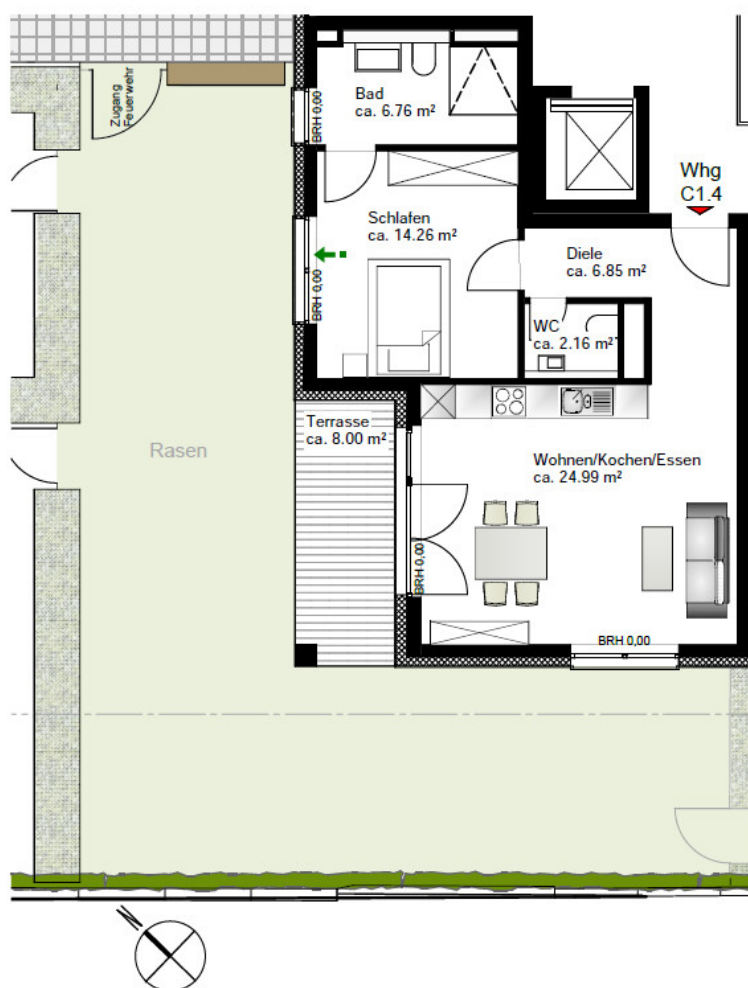
Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

Una prima impressione

Questo grazioso bilocale coniuga uno stile di vita contemporaneo con comfort di alta qualità e una planimetria ben progettata. Situato in un complesso di nuova costruzione architettonicamente accattivante, in una zona tranquilla e consolidata di Alt-Eschersheim, offre il vantaggio di essere il primo inquilino. L'accesso all'appartamento avviene tramite un giardino anteriore ben curato, che sottolinea il carattere privato e accogliente di questo complesso architettonico sofisticato. L'appartamento presenta una disposizione adatta a single e coppie e può essere utilizzato anche come immobile da investimento. Una camera da letto con bagno privato e un ampio soggiorno/sala da pranzo con cucina a pianta aperta offrono un comfort abitativo moderno. Le finestre a tutta altezza creano un'atmosfera luminosa e accogliente, mentre la soleggiata terrazza esposta a ovest, adiacente alla zona giorno e pranzo, invita al relax. È disponibile un bagno per gli ospiti separato e un comodo parcheggio sotterraneo, raggiungibile con l'ascensore, può essere acquistato con un supplemento di 38.000 euro. Un appartamento attraente in cui vivere o affittare!

Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25001175 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com