

Frankfurt am Main - Eschersheim

## Grazioso attico di quattro locali con ampia terrazza sul tetto

*Codice oggetto: 25001223*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.139.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,49 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25001223 - 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25001223                                            |
| Superficie netta    | ca. 135,49 m <sup>2</sup>                           |
| Piano               | 2                                                   |
| Vani                | 4                                                   |
| Camere da letto     | 3                                                   |
| Bagni               | 2                                                   |
| Anno di costruzione | 2024                                                |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio<br>interrato, 38000 EUR<br>(Vendita) |

|                           |                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto         | 1.139.000 EUR                                                                          |
| Appartamento              | Attico                                                                                 |
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 2,856 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Stato dell'immobile       | Curato                                                                                 |
| Tipologia costruttiva     | massiccio                                                                              |
| Caratteristiche           | Terrazza                                                                               |

**Codice oggetto: 25001223 - 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                  | Gas                                  |

| 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La proprietà



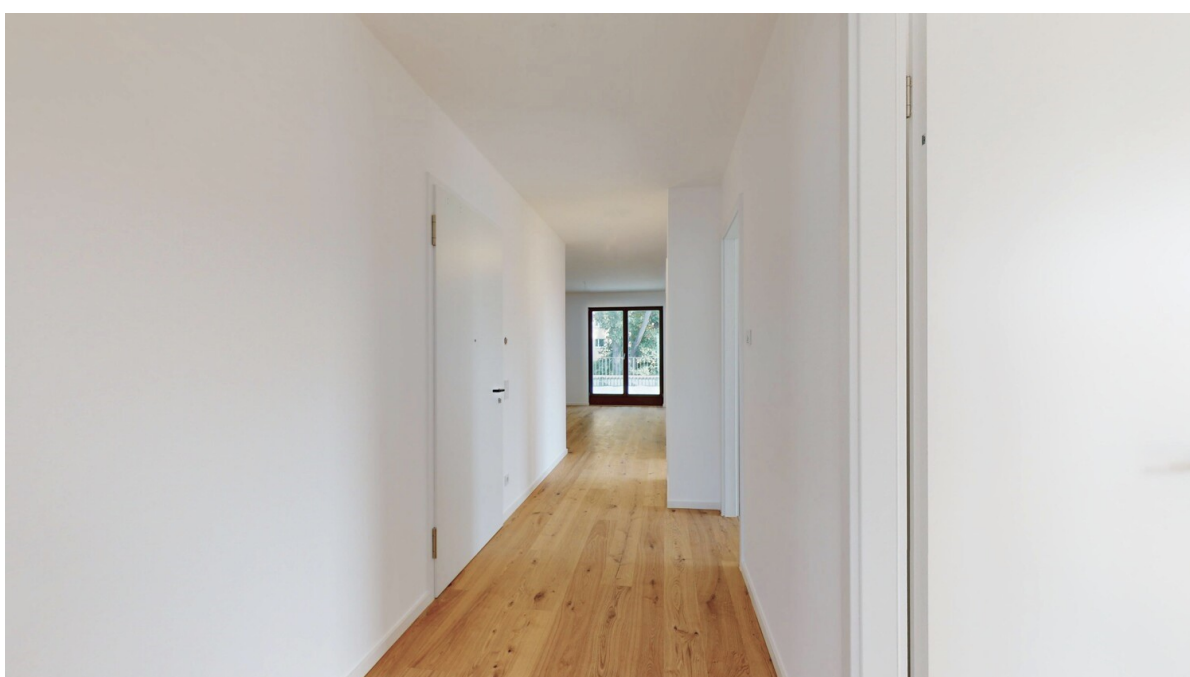
Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La proprietà



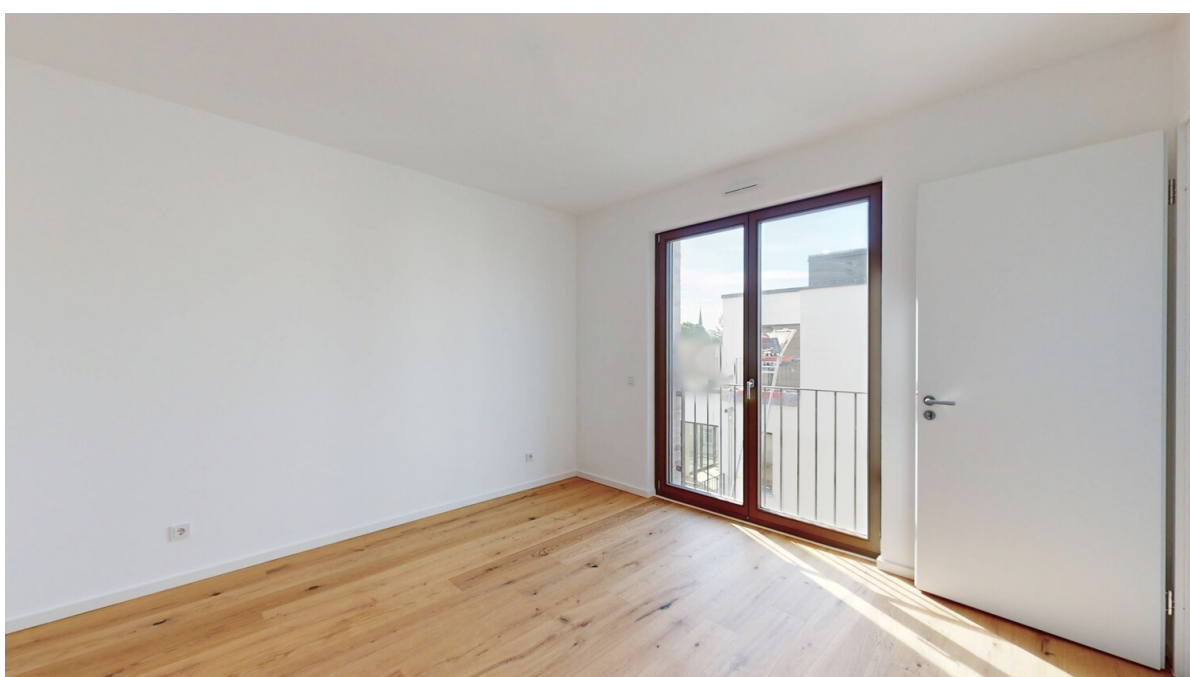
Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La proprietà



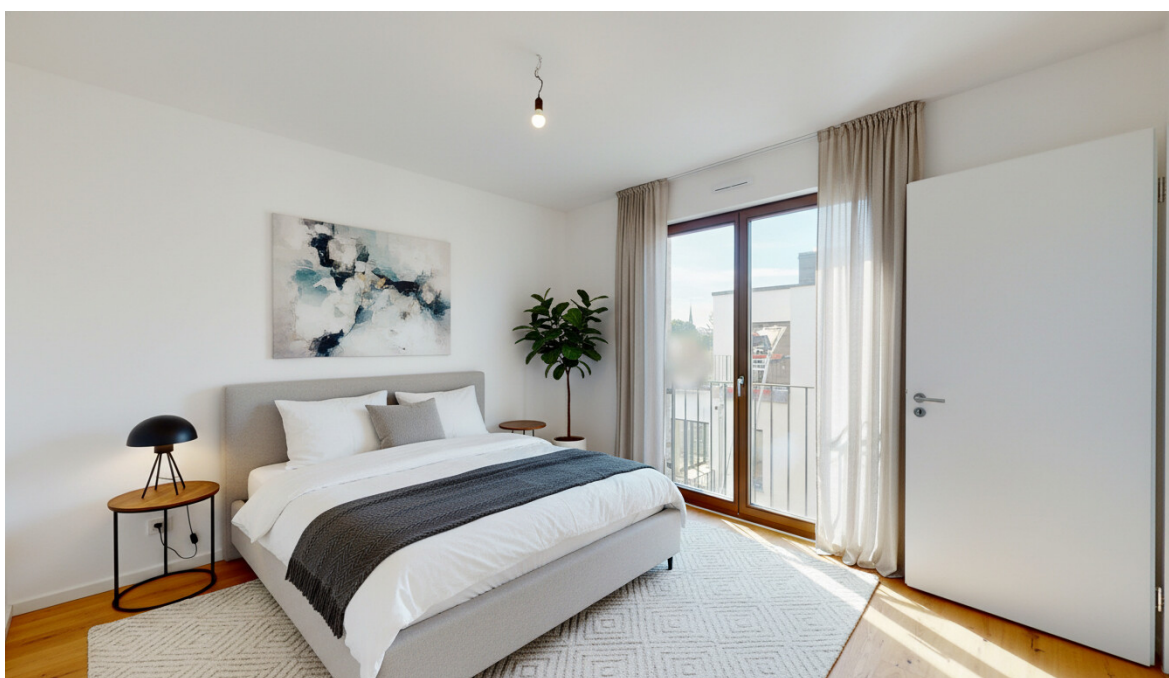
Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La proprietà



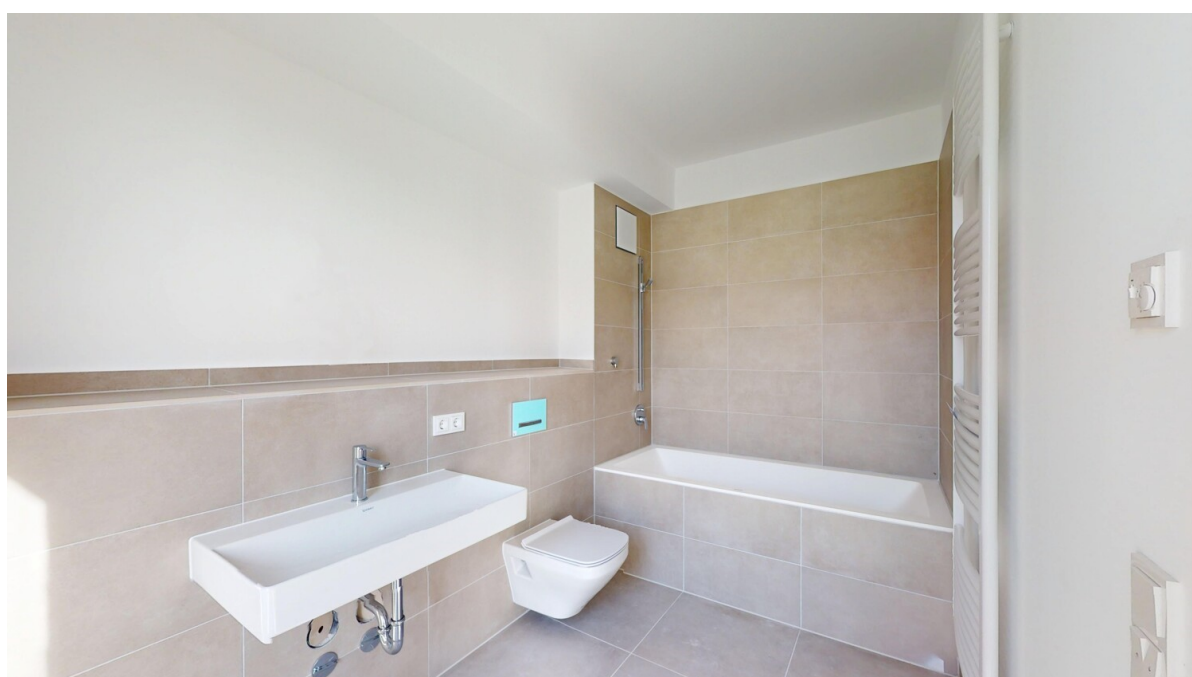
**Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## La proprietà



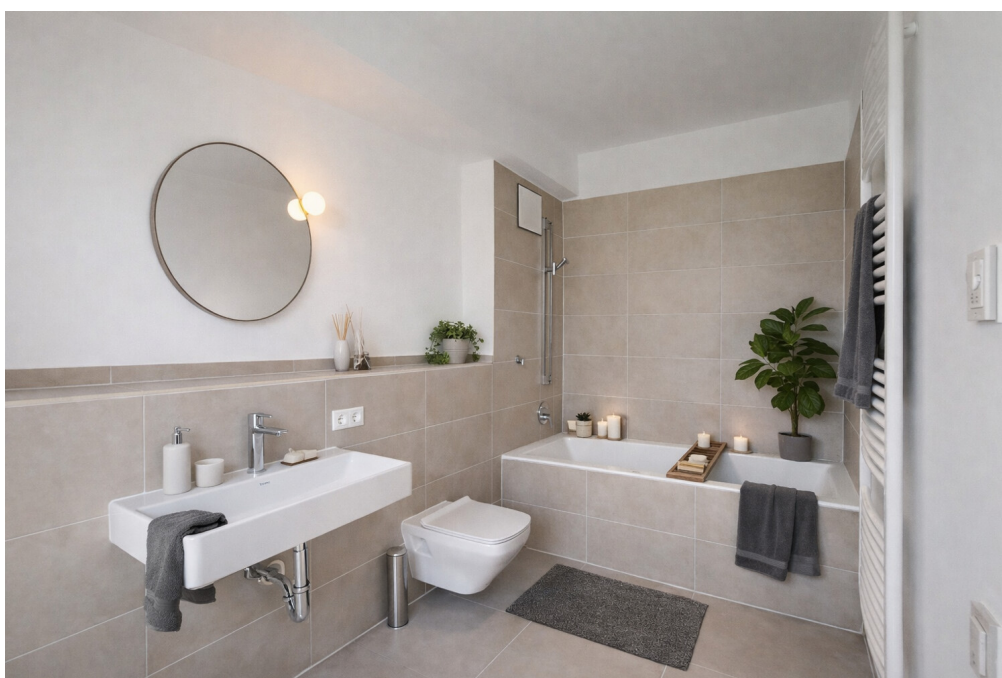
Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 25001223 - 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Una prima impressione

Questo esclusivo attico coniuga uno stile di vita contemporaneo con comfort di alta qualità e una planimetria ben progettata. Situato in un nuovo complesso edilizio architettonicamente accattivante, in una zona tranquilla e consolidata di Alt-Eschersheim, offre il vantaggio speciale di essere il primo inquilino. L'accesso all'appartamento avviene tramite un giardino anteriore ben curato, che sottolinea il carattere privato e accogliente dell'edificio. Un'ampia scala o un ascensore conducono al secondo piano, garantendo un accesso senza gradini all'attico. Entrando, si viene accolti da un ingresso aperto ed elegante, da cui si accede a tutti gli ambienti. Il corridoio si apre armoniosamente su un'ampia zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina, che costituisce il cuore dell'appartamento e offre accesso alla terrazza sul tetto di circa 58 m². Due camere da letto e due bagni offrono comfort moderni. Le finestre a tutta altezza e l'orientamento a sud-est garantiscono ambienti luminosi e un'atmosfera abitativa luminosa e accogliente. Il pregiato parquet in rovere con effetto listoni crea un'atmosfera calda ed elegante, mentre le piastrelle in gres porcellanato di grande formato nei due bagni emanano un'eleganza senza tempo. I bagni sono dotati di docce o vasche da bagno walk-in, lavabi dal design accattivante e sanitari di marca. Un punto di forza di questo appartamento è l'ampia terrazza sul tetto, che offre ampio spazio per prendere il sole, rilassarsi e intrattenersi, oltre a una vista mozzafiato. L'appartamento si trova in una casa ad alta efficienza energetica KfW Efficiency House 55 e dispone di un sistema di riscaldamento ibrido all'avanguardia composto da una pompa di calore ad aria, una moderna caldaia a condensazione a gas e un impianto fotovoltaico. Questa proprietà è ideale per coppie, famiglie o anziani esigenti che apprezzano la qualità, la tranquillità e gli ampi spazi esterni, senza rinunciare alla vicinanza al centro di Francoforte. Un attico spazioso ed esclusivo per proprietari di case esigenti.

**Codice oggetto: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25001223 - 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: 25001223 - 60431 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

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: 25001223 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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