

Frankfurt am Main – Eschersheim

Hochwertige Drei-Zimmer-Etagenwohnung mit Loggia und Balkon

Property ID: 25001176



PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77,85 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25001176 - 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: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

At a glance

Property ID	25001176
Living Space	ca. 77,85 m ²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2025
Type of parking	1 x Underground car park, 38000 EUR (Sale)

Purchase Price	645.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,856 (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	21.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.09.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



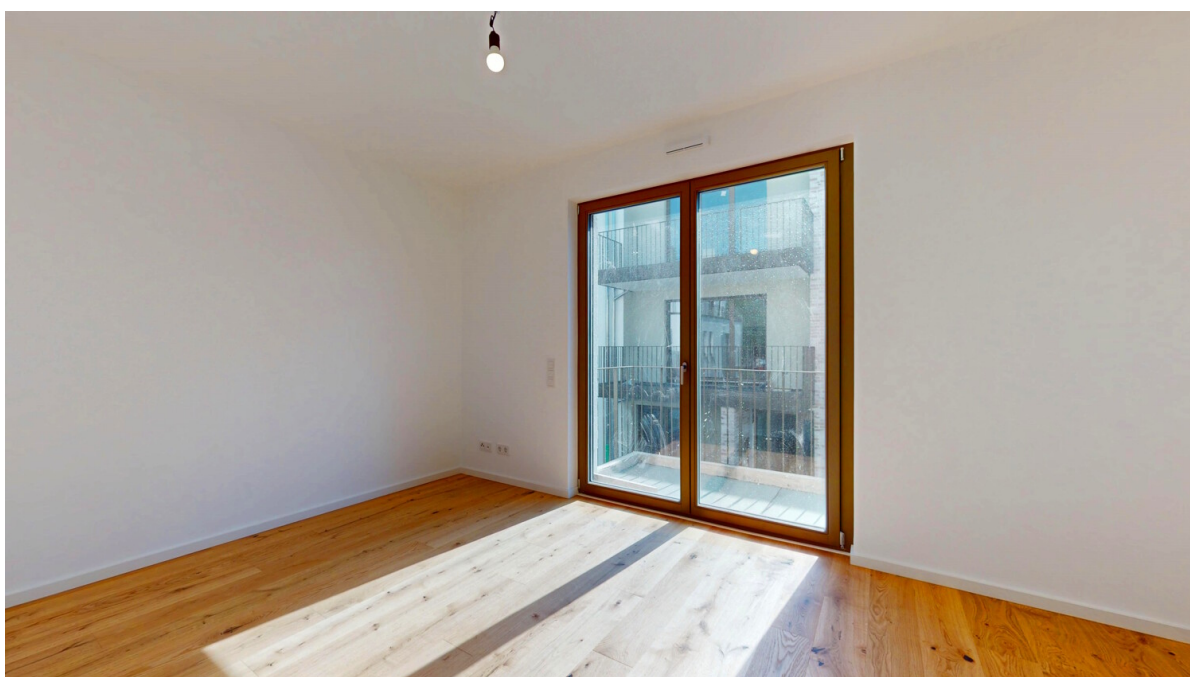
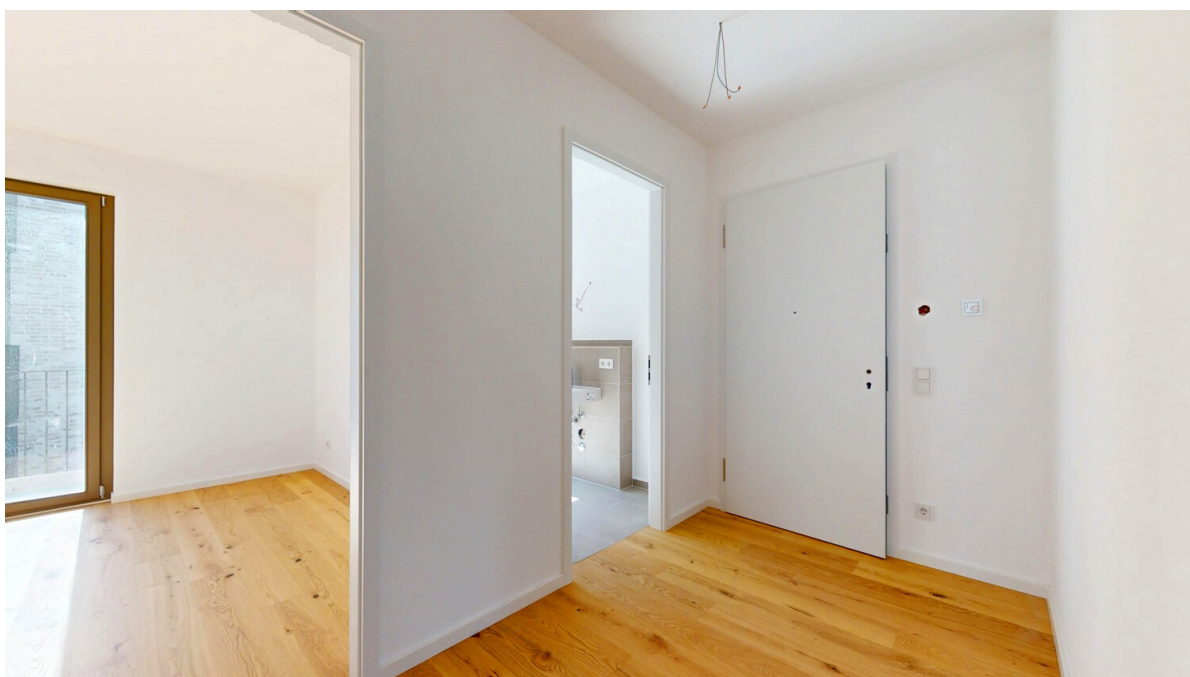
Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

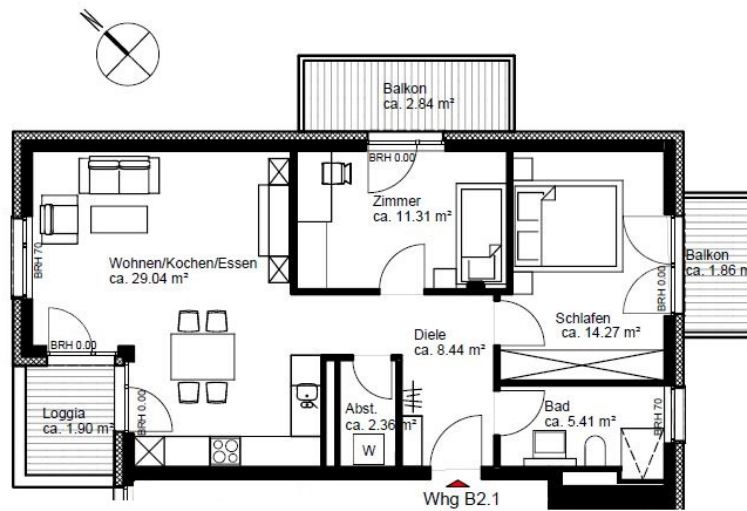


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Property ID: 25001176 - 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: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

A first impression

Diese hochwertige Neubauwohnung in der ersten Etage vereint modernes Wohnen mit durchdachter Raumplanung und erstklassigem Wohnkomfort. Sie befindet sich in einem architektonisch ansprechenden Ensemble in ruhiger, gewachsener Lage von Alt-Eschersheim und bietet Ihnen den besonderen Vorteil des Erstbezugs.

Der Zugang zur Wohnung in der ersten Etage erfolgt über eine liebevoll gestaltete Vorgartenanlage sowie über die Treppe oder den stufenlosen Lift, welche den komfortablen Charakter des Hauses unterstreichen. Nach dem Eintreten empfängt Sie ein eleganter Entrée-Bereich, der nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche übergeht.

Großflächige, bodentiefe Fenster durchfluten sämtliche Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Edles Eichenparkett unterstreicht das stilvolle Ambiente, während hochwertige Feinsteinfliesen und exklusive Sanitärobjekte im Tageslichtbad zeitlose Eleganz vermitteln. Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnung verfügt über zwei Balkone sowie eine Loggia mit herrlichem Blick auf die Nidda. Die Ausblicke auf die historische Nachbarbebauung verleihen dem Wohngefühl eine besondere Note von Charme und Tradition.

Diese Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles, Paare, kleine Familien oder Senioren, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein stilvolles Umfeld legen – ohne auf die Nähe zur Frankfurter Innenstadt verzichten zu müssen.

Property ID: 25001176 - 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
- Abstellraum mit W/T und Anschlüssen, Medienverteiler
- Dreifachverglasung
- Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Zwei Balkone und eine Loggia
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 € Kaufpreis)
- Keller
- Barrierefreier Zugang möglich

Property ID: 25001176 - 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: 25001176 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m²*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.

Property ID: 25001176 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com