Frankfurt am Main – Eschersheim

Architekten Penthouse-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse in Eschersheim

CODICE OGGETTO: 25001098

PREZZO D'ACQUISTO: 2.198.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 265 m^2 • **VANI:** 6

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 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: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001098
Superficie netta	ca. 265 m²
Piano	2
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2016

Prezzo d'acquisto	2.198.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 23 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.05.2035
Fonte di alimentazione	Solare

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	29.70 kWh/m²a
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

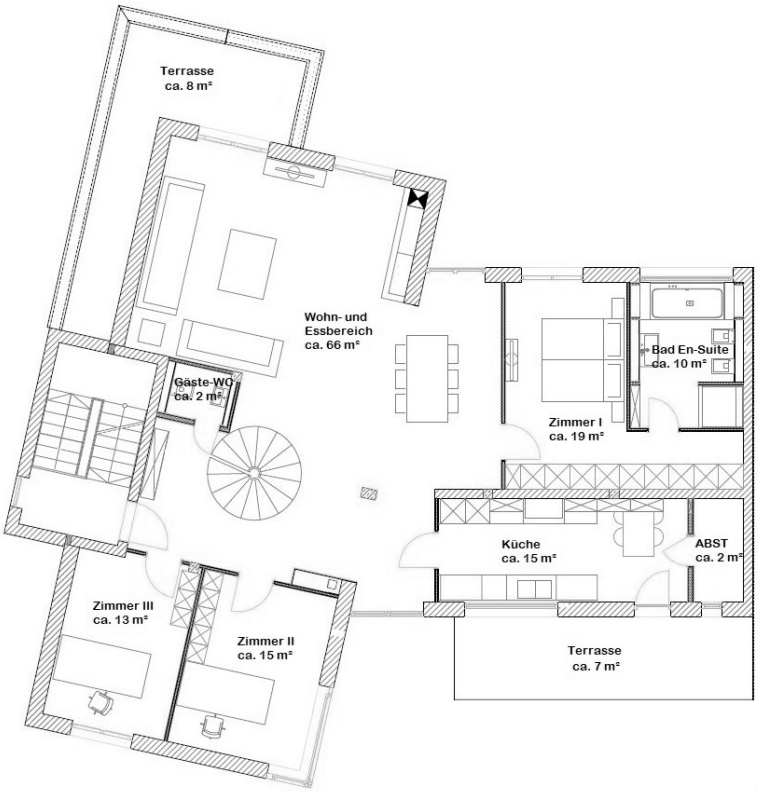
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

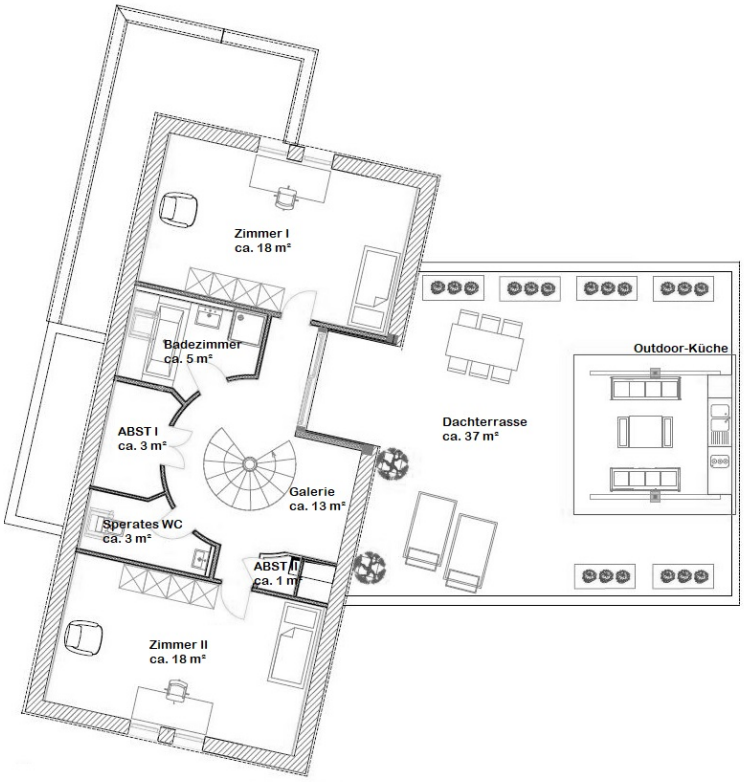
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 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: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Una prima impressione

In einer ruhigen Seitenstraße des beliebten Frankfurter Stadtteils Eschersheim präsentiert sich diese exklusive Penthouse-Maisonettewohnung als einzigartiges Refugium für stilvolles Wohnen. Auf rund 265 Quadratmetern Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, vereint die Immobilie moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung und eine luxuriöse Ausstattung, die auch höchste Ansprüche erfüllt. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier Design und Qualität an erster Stelle stehen: Lichtdurchflutete Räume mit Deckenhöhen von bis zu 2,65 Metern schaffen eine elegante, offene Atmosphäre. Hochwertige Materialien wie edles Schweizer Parkett, italienische Designerfliesen von Fondovalle sowie fein abgestimmte Sichtbeton-Elemente setzen stilvolle Akzente und vermitteln zeitlose Klasse.

Der über 80 Quadratmeter große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück dieser Wohnung. Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Zugang zu einer der drei sonnigen Terrassen mit Südwest-Ausrichtung. Die moderne Designküche mit durchgehender Arbeitsplatte aus Edelstahl sowie Geräten von Miele und Bosch ist harmonisch in das Wohnkonzept integriert und führt direkt zu einer weiteren Terrasse mit Blick ins Grüne. Im Obergeschoss erwartet Sie die großzügige Dachterrasse mit etwa 74 Quadratmetern Fläche – ein idealer Ort für private Rückzugsmomente, entspannte Sommerabende oder gesellige Runden mit Gästen.

Eine luftige Galerie, insgesamt fünf flexibel nutzbare Zimmer, zwei helle Tageslichtbäder mit exklusiver Ausstattung von TOTO, Duravit und KLUDI, zwei separate Gäste-WCs, mehrere Abstellräume sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum bieten viel Platz für Paare, Familien oder Individualisten mit hohen Ansprüchen. Technisch überzeugt die Wohnung mit modernster Ausstattung: Das integrierte LOXONE-Smart-Home-System steuert Licht, Heizung, Jalousien, Audio und Sicherheit bequem per App oder Bedienelement. Eine Fußbodenheizung, dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Gira-Videosprechanlagen auf beiden Etagen runden den hohen Wohnstandard ab.

Auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz setzt diese Immobilie Maßstäbe. Das Gebäude wurde als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und verfügt über Dreifachverglasung, eine energieeffiziente Wärmedämmung, eine solarunterstützte Heizanlage sowie massives Mauerwerk aus ökologischen Baustoffen. Zwei private Kellerräume und ein extra breiter Stellplatz in der Tiefgarage (Doppelparker) ergänzen das Angebot.

Diese Penthouse-Maisonette im charmanten Eschersheim steht für kompromisslosen Wohnkomfort, maximale Privatsphäre und eine architektonische Handschrift, die nur selten zu finden ist – ein echtes Statement für anspruchsvolles Wohnen im Frankfurter Norden.

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Dettagli dei servizi

Allgemein & Bauweise
•Neubau in Massivbauweise nach KfW-55-Standard
•Nur vier Wohneinheiten, ruhige Sackgassenlage
•Hochwärmedämmende Ziegel (Unipor Coriso W07) – monolithische Bauweise
•Dreifachverglaste Holz/Aluminium-Fenster (Uw-Wert 0,66)
•Zwei großzügige private Kellerräume & Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
Böden & Beläge
•Hochwertiges Schweizer Bauwerk-Parkett
•Italienische Großformatfliesen (Fondovalle Metalgloss)
•Naturstein (Juramarmor) in Treppenhaus & Eingangsbereich
•WPC-Terrassendielen (Kovalex) – splitterfrei, rutschfest & pflegeleicht
Sanitärausstattung
•Designer-Bäder mit Ausstattung von TOTO, DURAVIT & KLUDI
•Tageslichtbäder, große Duschen mit Echtglasabtrennung & Badewannen
•Hochwertige Waschtische, Badmöbel (SG, Lebon), Spiegel mit Beleuchtung
•Gäste-WC & separates Kinderbad, Bidet im OG (TOTO), randlose WCs
Küche
•Maßgefertigte Einbauküche mit:
•Granit- oder Edelstahlarbeitsplatten
•Markengeräten von Miele / Bosch
•Raumhohem Kühlschrank, 80 cm Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Backofen
•Formschöner Edelstahlspüle & durchdachtem Beleuchtungskonzept
Fenster & Türen
•Bodentiefe Passivhausfenster mit verdeckt liegendem Beschlag
•Hochwertige Wohnungseingangstür (HUGA) mit Schallschutzklasse 3 &
Dreifachverriegelung
•Design-Innentüren (HUGA Signum 13) mit verdeckten 3D-Bändern
•Elektrische Rollläden/Jalousien mit App- und Wandsteuerung
Technik & Smart Home
•Voll integriertes LOXONE Smart Home System (Steuerung von Licht, Heizung,
Jalousien, Sicherheit & Audio)
•Surround-Sound-System (5.1) im Wohnbereich
•Elektronische Zugangssysteme mit Fingerscanner (ekey)
•Videogegensprechanlage von Gira mit Farbdisplay & Glas-Design
•Präsenzmelder, Rauchmelder (Loxone Air), Bewegungsmelder
•Sat-Anlage, Internet- & Multimediaverkabelung (Breitband, Netzwerk, TV)

Heizung & Energie
•Fußbodenheizung in allen Räumen
•Buderus Brennwertheizung mit solarer Unterstützung (Buderus Logaplus + Solarpaket)
•Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (LUNOS e² / Ego)
•Energieeffizient & nachhaltig – zukunftssicher & umweltschonend
Weitere Highlights
•Drei Terrassen (inkl. Panorama-Dachterrasse mit ca. 74 m²)
•Stellplätze auf dem Grundstück
•Hochwertige Lichtschalter & Steckdosen (Berker mit Dimmer)
•Großzügiger Eingangsbereich
•Exklusives, modernes Architekturstil mit hohen Decken & optimalem Lichteinfall

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Tutto sulla posizione

Die ausgezeichnete Infrastruktur in Eschersheim macht diesen Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohnlagen in Frankfurt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entlang der Eschersheimer Landstraße oder im Nordwestzentrum.
Busse und U-Bahnen fahren regelmäßig in die Innenstadt und in die benachbarten Stadtteile. Das Umfeld ist als kinderfreundlich einzustufen. Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulzweige befinden sich in der Nähe ebenso wie die Niddawiesen.

Die U-Bahn-Station „Weißer Stein“ (U1, U2, U3, U8) ist fußläufig erreichbar.
Die A66 Richtung Wiesbaden und A661 Richtung Bad Homburg und Offenbach sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.

CODICE OGGETTO: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 29.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25001098 - 60433 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