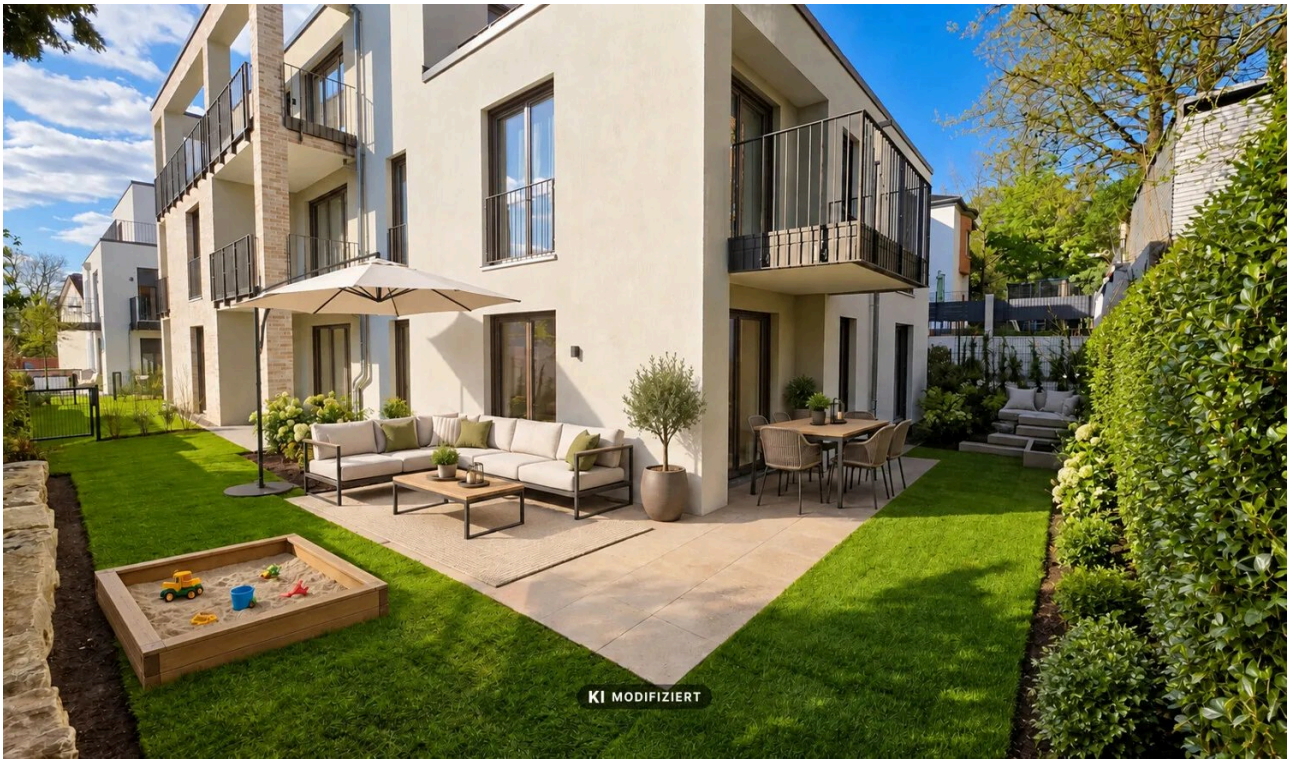
Frankfurt am Main – Eschersheim

Nuovo appartamento con giardino di quattro stanze, pronto per essere abitato, con ampie terrazze

Codice oggetto: 25001172



PREZZO D'ACQUISTO: 1.085.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133.15 m^2 • VANI: 4

Codice oggetto: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001172
Superficie netta	ca. 133.15 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 38000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.085.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Provision	Käuferprovision 2,86 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

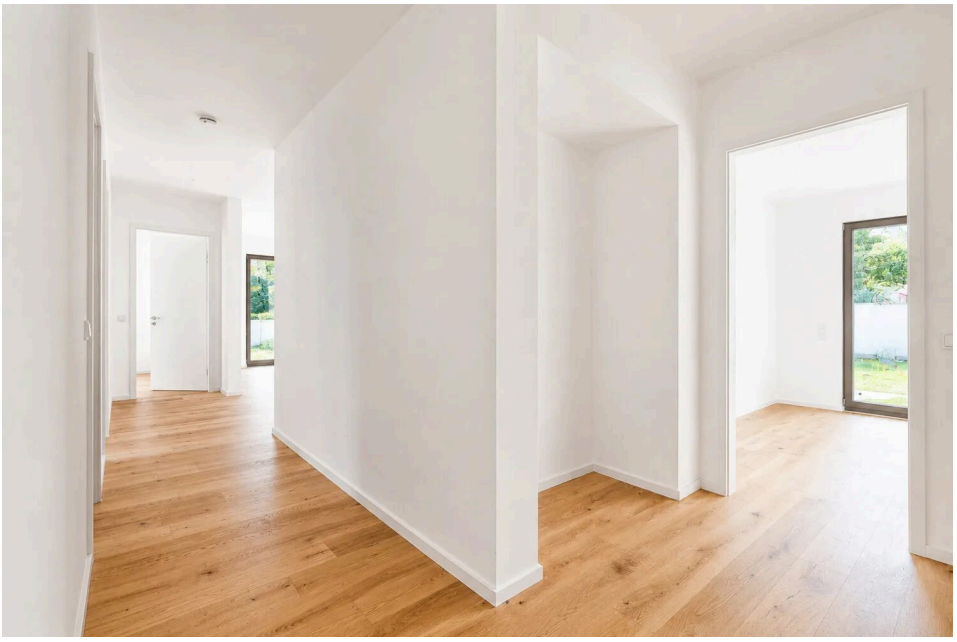
Dati energetici

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 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà





Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà





Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà





Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà

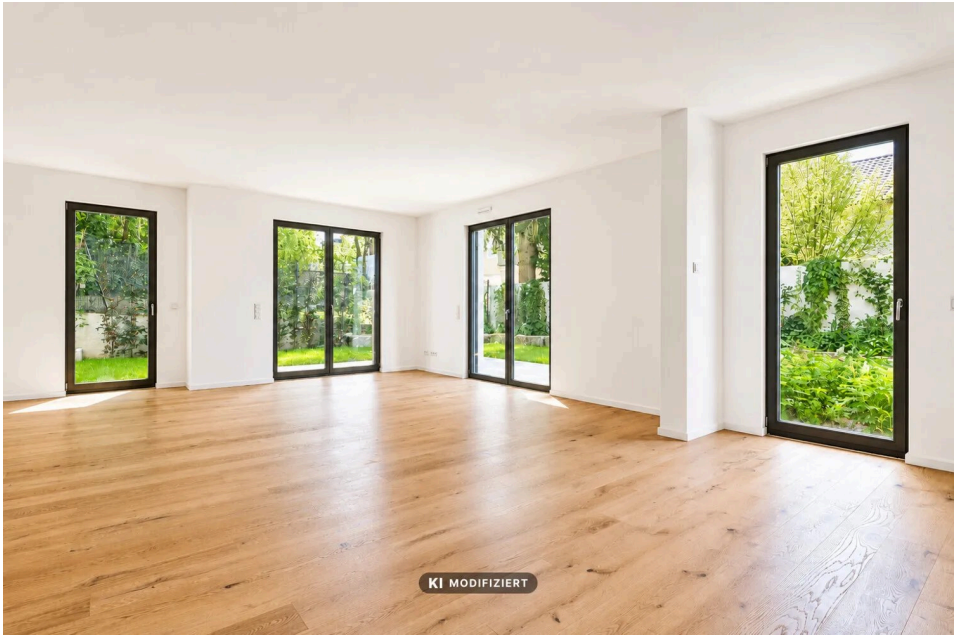




Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà





Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà





Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

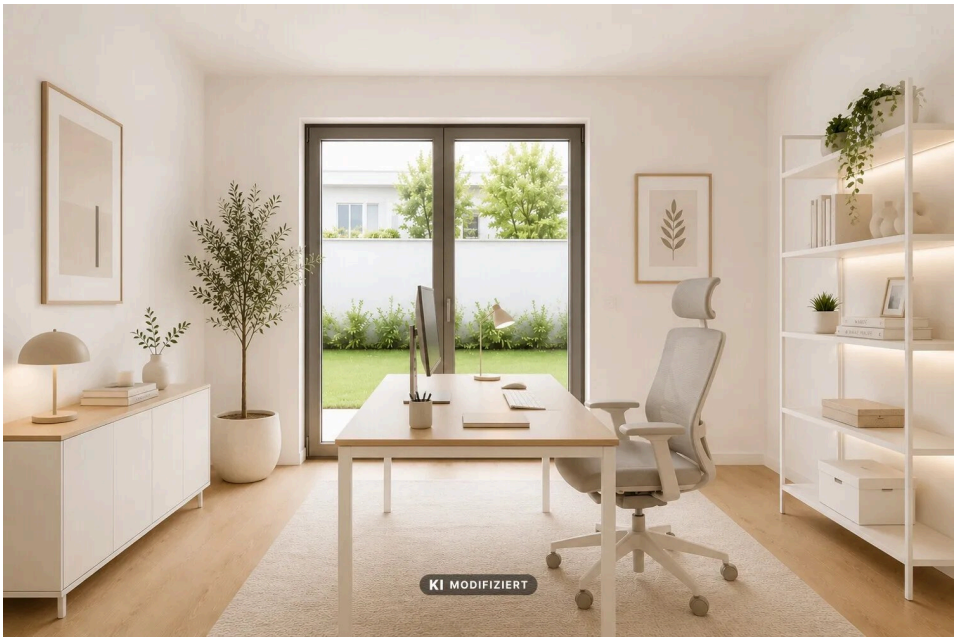
La proprietà





Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

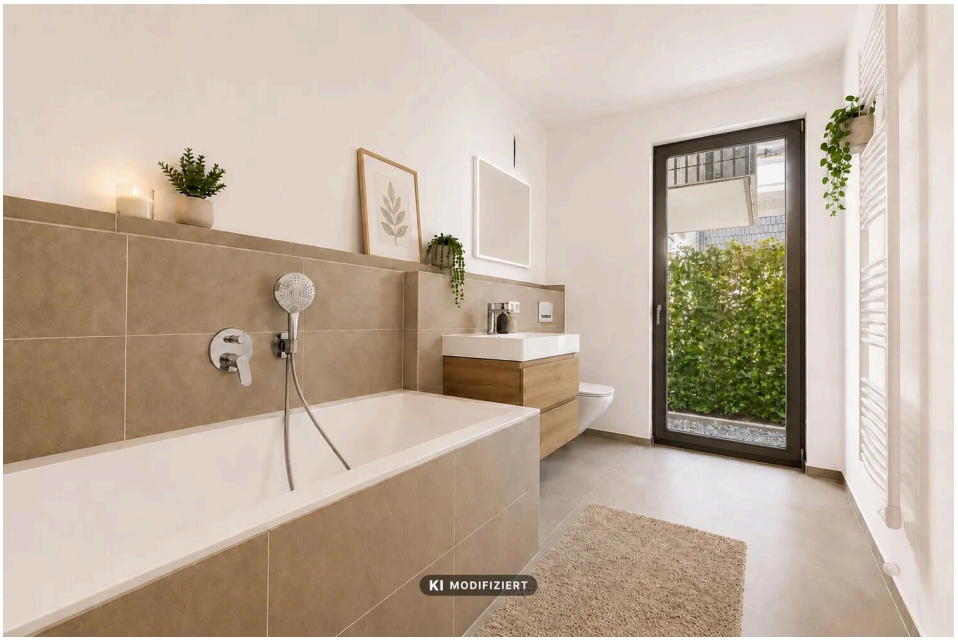
La proprietà





Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

La proprietà





Codice oggetto: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

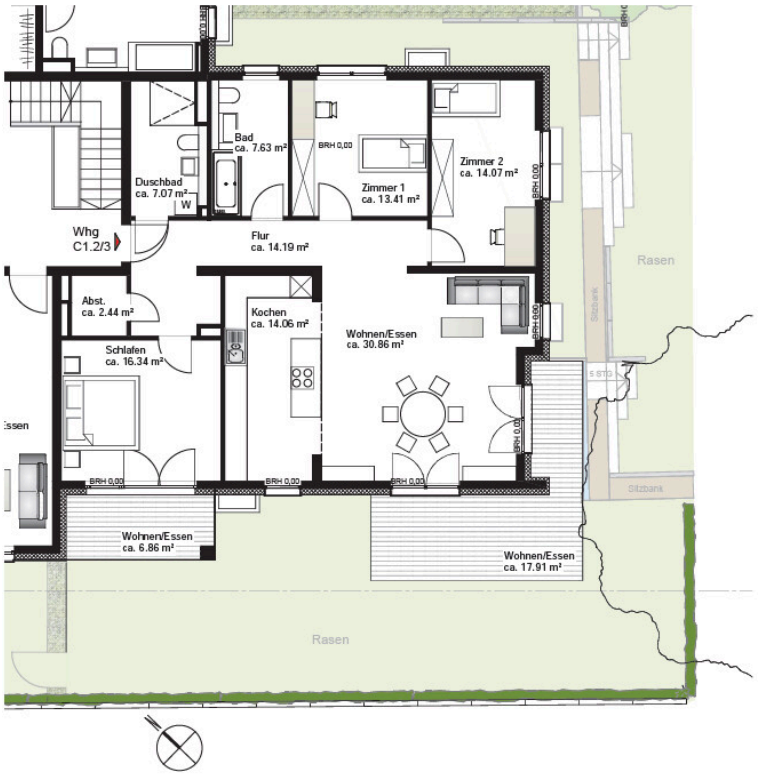
La proprietà





Codice oggetto: 25001172 - 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: 25001172 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Una prima impressione

Questo esclusivo appartamento al piano terra coniuga uno stile di vita contemporaneo con comfort di alta qualità e una planimetria ben progettata. Situato in un complesso di nuova costruzione di grande pregio architettonico, 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 dell'edificio. Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso, da cui si accede a tutte le stanze. Il corridoio si apre armoniosamente in un'ampia zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina, che costituisce il cuore dell'appartamento. Le finestre a tutta altezza e l'orientamento a sud-est garantiscono ambienti luminosi e un'atmosfera luminosa e accogliente. Il pregiato parquet in rovere 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, eleganti lavabi di design e sanitari di marca. Un punto di forza di questo appartamento è il suo esclusivo spazio esterno: due terrazze, un solarium architettonicamente accattivante e un giardino curato con cura estendono la zona giorno all'esterno. Questi spazi sono ad uso esclusivo di questa unità e invitano a soffermarsi e rilassarsi immersi nel verde. L'appartamento si trova in una casa ad alta efficienza energetica KfW Efficiency House 55 ed è dotato di un sistema di riscaldamento ibrido all'avanguardia, composto da una pompa di calore aria-acqua e da una moderna caldaia a condensazione a gas, nonché di pannelli fotovoltaici. Questa proprietà è ideale per coppie, famiglie o anziani esigenti che attribuiscono particolare importanza alla qualità, alla tranquillità e a un appartamento con giardino e terrazze, senza dover rinunciare alla vicinanza al centro di Francoforte. C'è anche la possibilità di acquistare un appartamento adiacente di due locali (circa 59 m²) per creare un appartamento per gli ospiti, un ufficio o un alloggio per ragazze alla pari, aumentando così la superficie abitabile a circa 192 m².

Codice oggetto: 25001172 - 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 Feinsteinzeug und hochwertigen Objekten
- Parkett – edle Eichendielen
- Zwei Bäder
- Holzfenster
- Dreifachverglasung und abschließbare Fenstergriffe
- Elektrische Rollläden
- Zwei Terrassen
- Belvedere-Sonnendeck
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Garten
- Barrierefreier Zugang möglich

Codice oggetto: 25001172 - 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: 25001172 - 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 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: 25001172 - 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