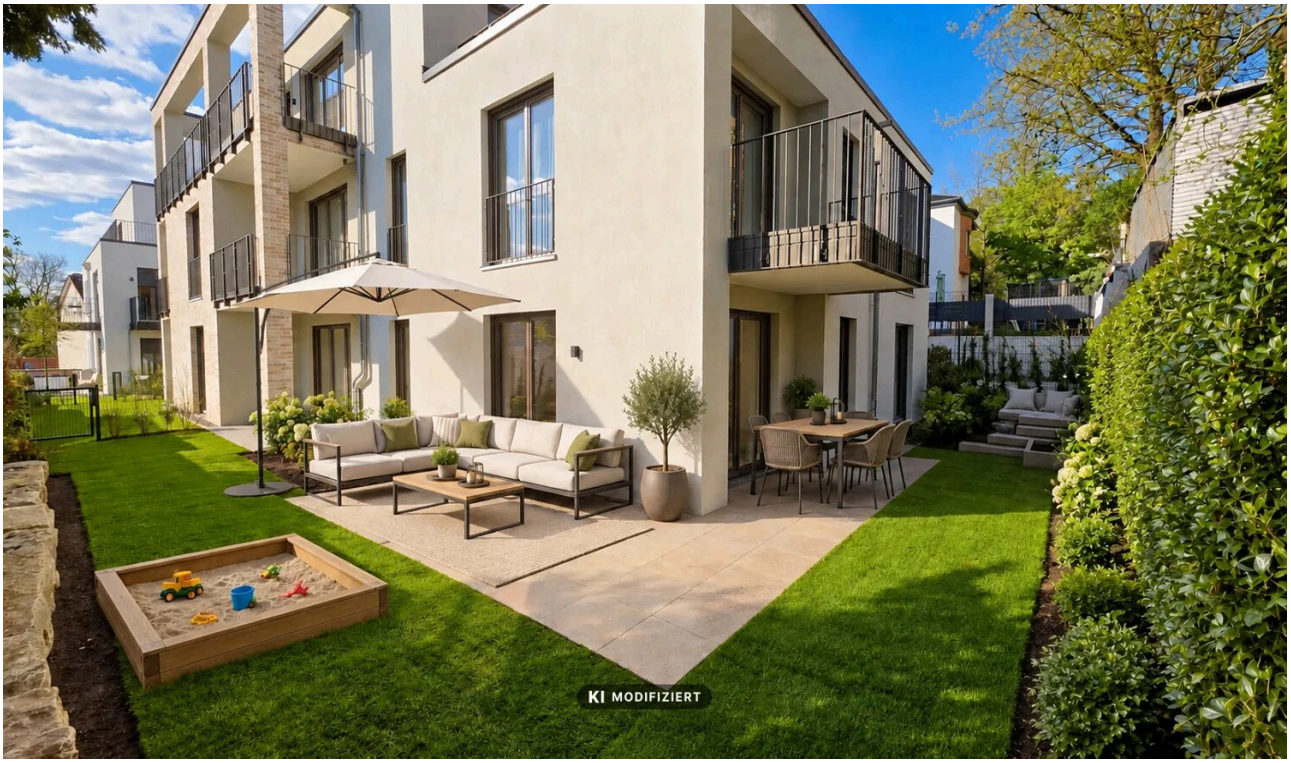
Frankfurt am Main – Eschersheim

Haus im Haus: Großzügige Gartenwohnung mit Terrassen im Erstbezug

Objektnummer: 25001172a



KAUFPREIS: 1.649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192.48 m^2 • ZIMMER: 7

Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25001172a
Wohnfläche	ca. 192.48 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2024
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.649.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,86 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

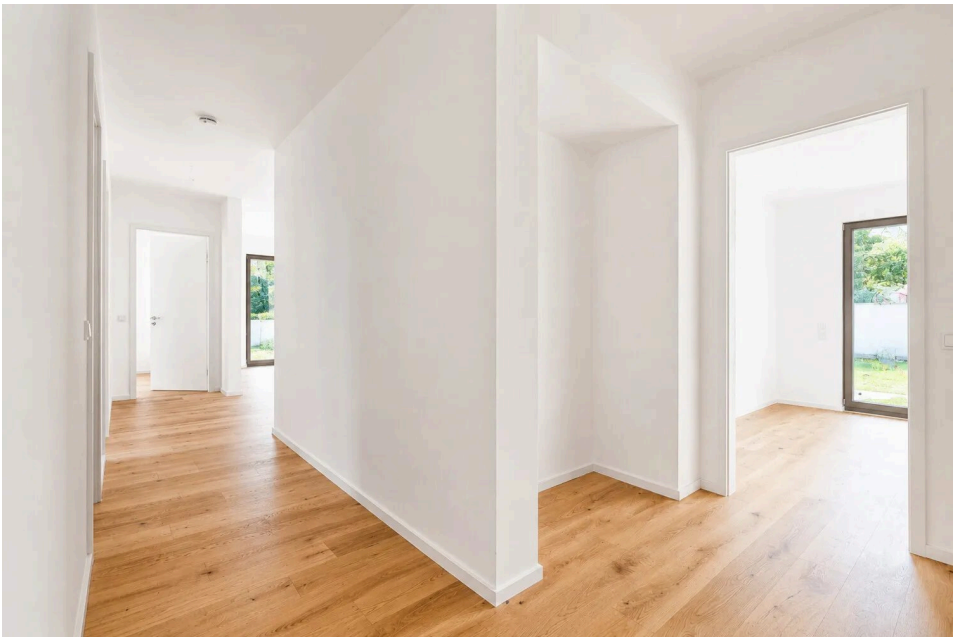
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	28.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

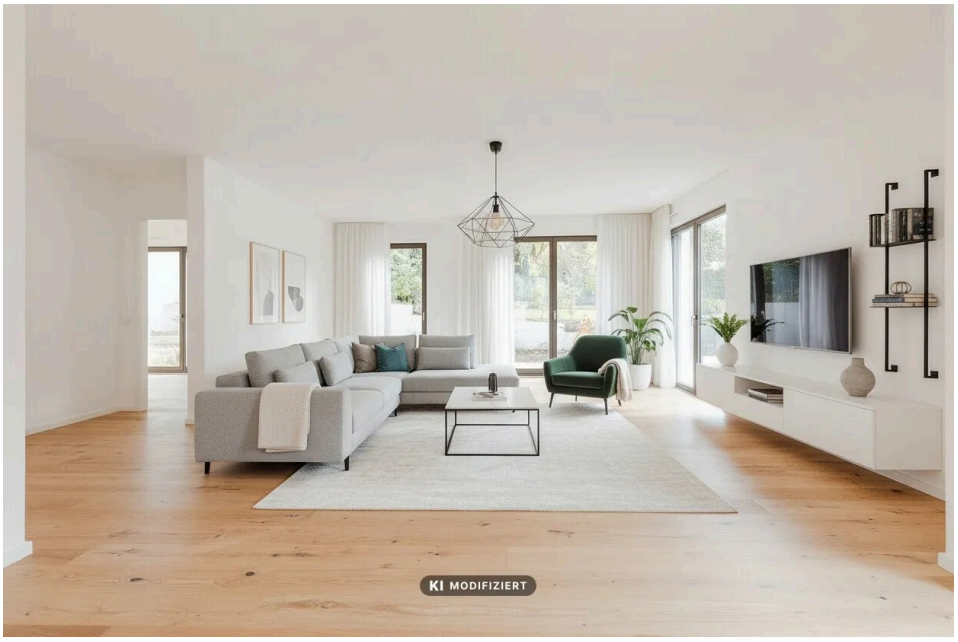
Die Immobilie





Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

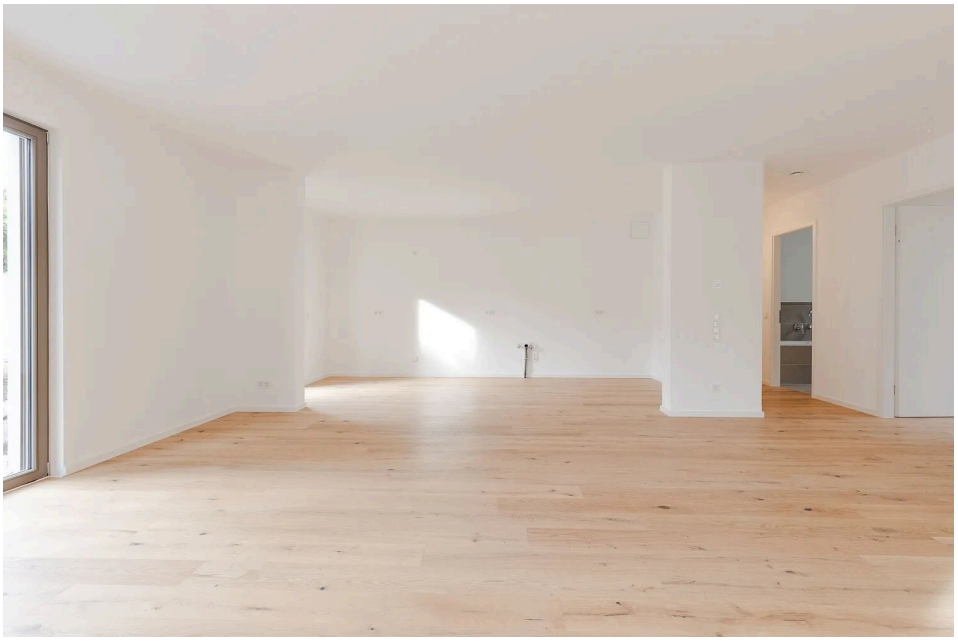
Die Immobilie

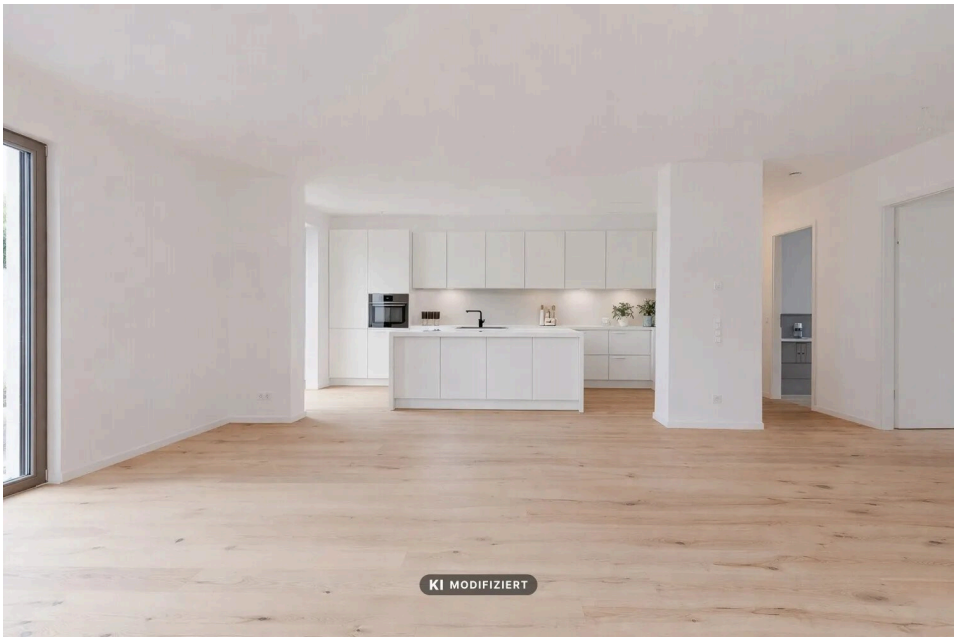




Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

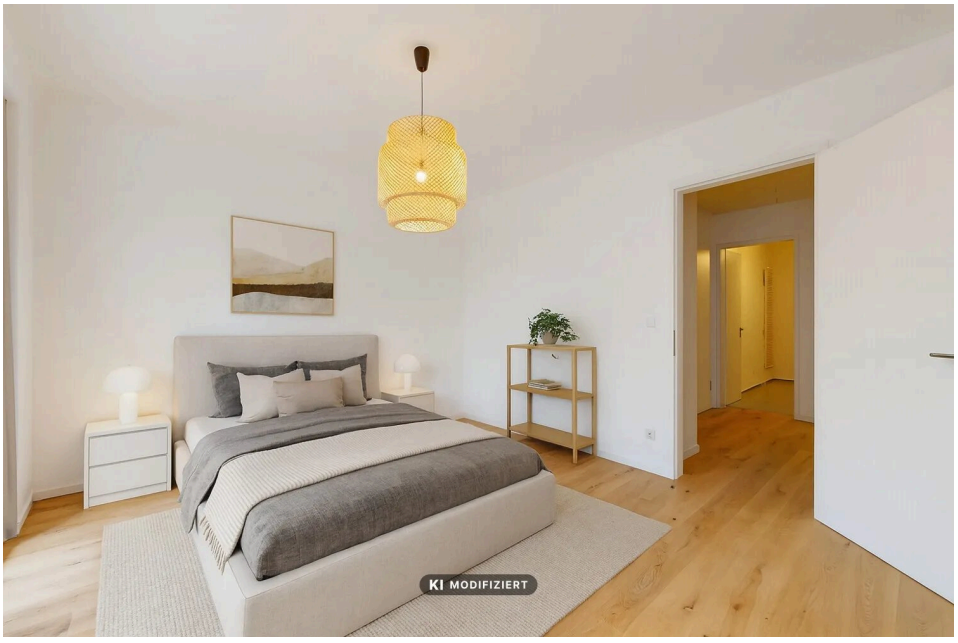




Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

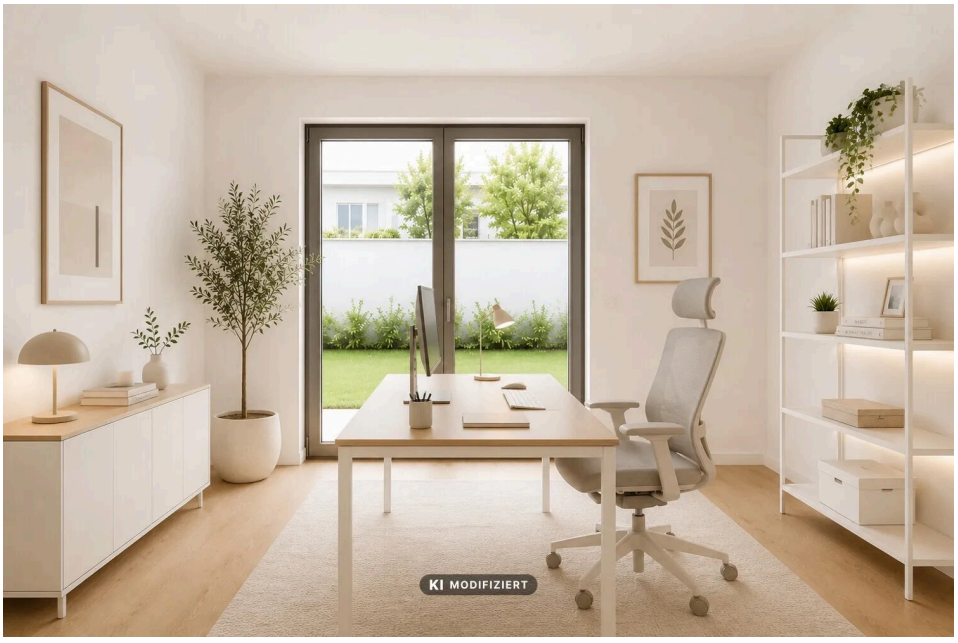




Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

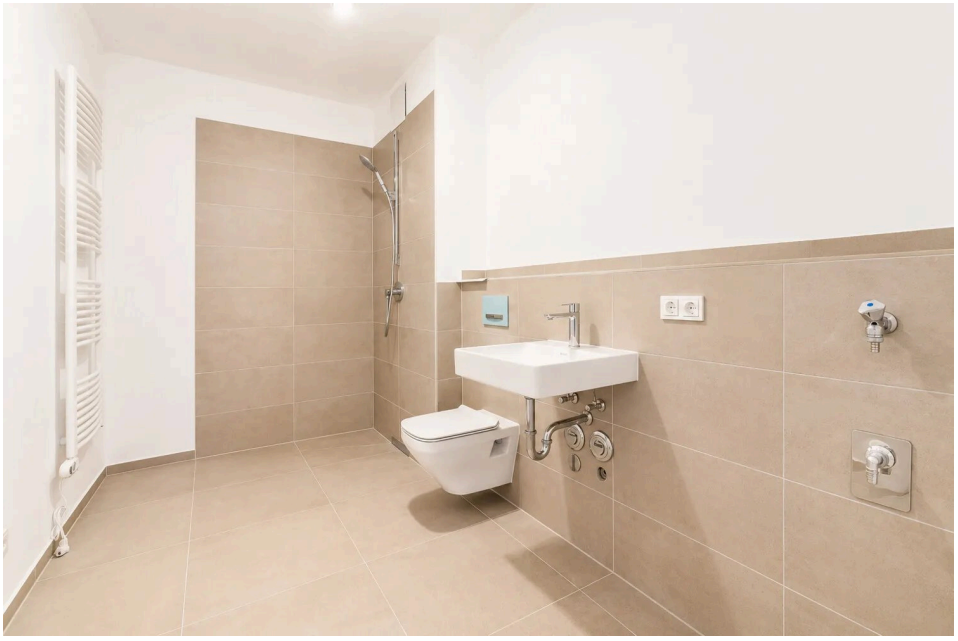
Die Immobilie





Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

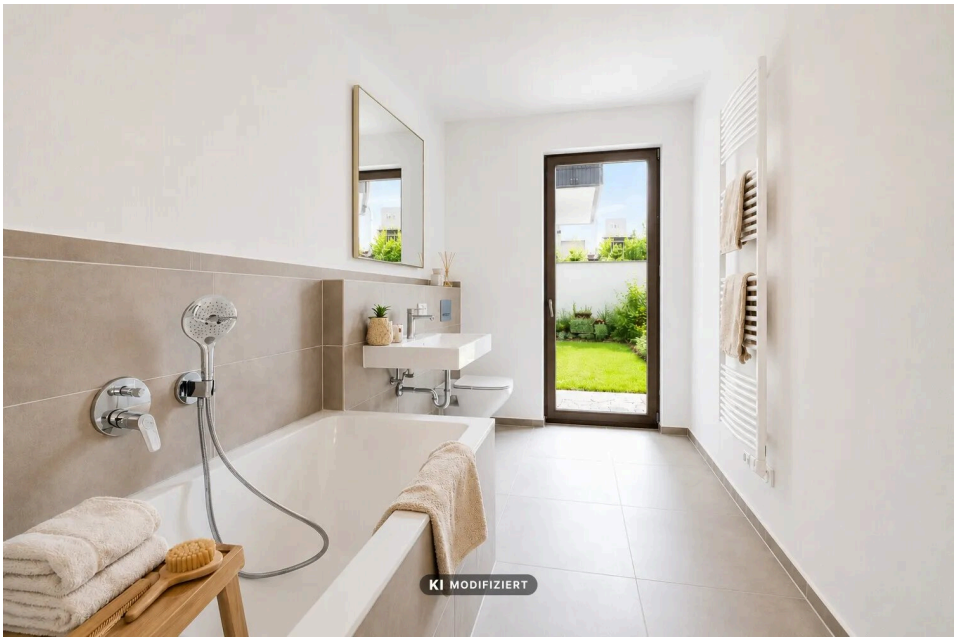




Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

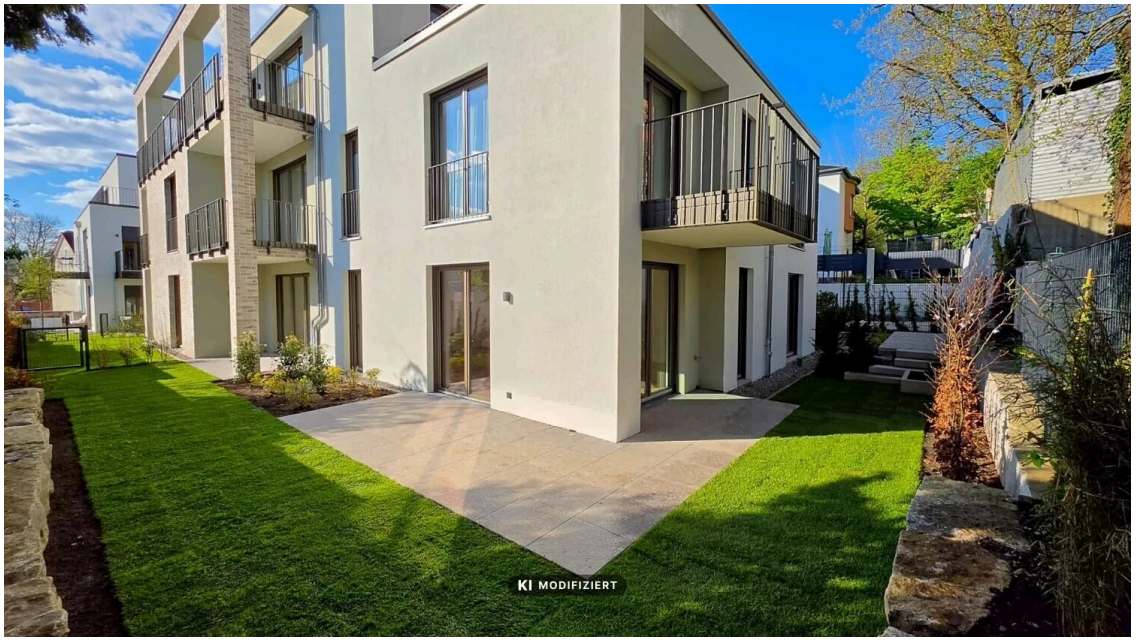
Die Immobilie





Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

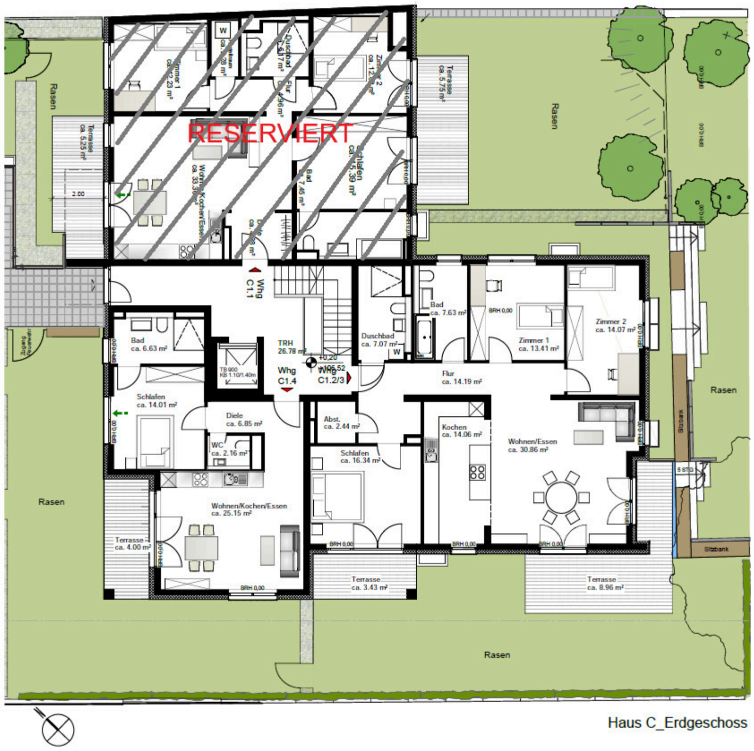
Die Immobilie



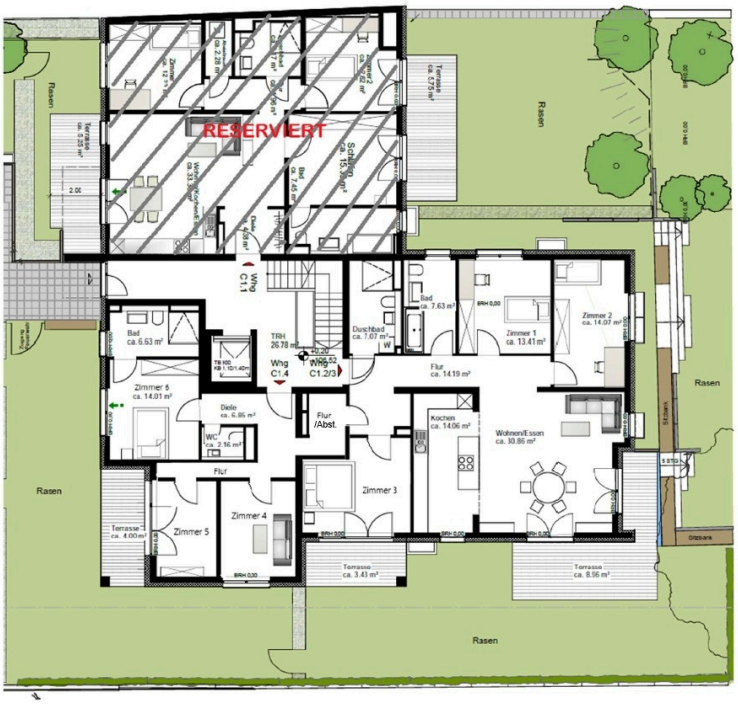


Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Grundrisse



Haus C_Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Erdgeschosswohnung mit privatem Garten ist eine Alternative zu einem Haus:
modernes Wohnen auf einer Ebene mit hochwertigem Komfort und sieben Zimmern. Die Wohnung befindet sich in einem architektonisch ansprechend gestalteten Neubau-Ensemble in ruhiger, grüner Lage von Eschersheim und bietet Ihnen den besonderen Vorzug des Erstbezugs.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine charmante Vorgartenanlage, die den privaten und einladenden Charakter des Hauses unterstreicht. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Der Flur öffnet sich harmonisch zu einem weitläufigen Empfangsbereich mit Wohn-, Ess- und Kochbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Die Raumaufteilung lässt sich individuell planen und ermöglicht bis zu fünf Schlafzimmer mit drei Bädern. Wohnen, Empfangen, Arbeiten und Gäste – alles auf einer Ebene mit Rückzugsflächen.

Bodentiefe Fenster rundum und die Südost-Ausrichtung sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Hochwertiges Eichenholzparkett in Dielenoptik schafft ein warmes, stilvolles Ambiente, während großformatige Feinsteinfliesen in den drei Bädern zeitlose Eleganz ausstrahlen. Die Bäder sind mit Walk-in-Duschen bzw. Badewannen, formschönen Design-Waschbecken und hochwertigen Markenarmaturen ausgestattet.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die drei Terrassen und ein liebevoll gestalteter privater Garten mit einem Sonnendeck. Der Terrassen- und Gartenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie – für Familie und Gäste. Diese Außenflächen stehen ausschließlich dieser Einheit zur Verfügung und laden zum Verweilen sowie zum Entspannen im Grünen ein.
Es handelt sich um die Zusammenlegung von zwei nebeneinanderliegenden Wohnungen. Perspektivisch ist eine Rückführung in eine große und eine kleinere Wohnung sowie in eine Einliegerwohnung möglich. Zwei Tiefgaragenstellplätze sind im Angebot enthalten, ebenso zwei Kellerräume.

Die großzügige Wohnetage befindet sich in einem energieeffizienten KfW-Effizienzhaus 55 mit A+-Energielevel und einem zukunftsorientierten hybriden Heizsystem, bestehend aus Luftwärmepumpe und moderner Gas-Brennwerttechnik sowie Photovoltaik. Diese barrierefreie Neubauimmobilie eignet sich ideal für große Familien mit Kindern, anspruchsvolle Paare oder Senioren, die besonderen Wert auf Qualität und Ruhe sowie auf Garten und Terrassen legen – ohne dabei auf die Nähe zur Frankfurter Innenstadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ausstattung und Details

- Hochwertige Ausstattung
- Barrierefreier Zugang möglich
- Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung raumweise regulierbar
- Parkettboden – edle Eichendielen
- Bäder mit Feinsteinzeug und hochwertigen Objekten
- Drei Badezimmer
- Holzfenster
- Bodentiefe Fensterfronten
- Dreifachverglasung und abschließbare Fenstergriffe
- Elektrische Rollläden
- Drei Terrassen
- Belvedere-Sonnendeck
- Großzügige L-förmige Gartenfläche ringsherum im Sondereigentum
- Abstellraum
- Zwei Tiefgaragenstellplätze mit Wallbox
- Zwei Kellerräume
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe und Gas zusätzlich, Photovoltaikanlage

Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Alles zum Standort

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. Fachwerkhäuser und enge Gassen prägen das Bild. 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.
Als absolute Premiumadresse des Viertels gilt das Dichterviertel. Benannt nach seinen Straßennamen großer Literaten besticht es durch repräsentative Gründerzeithäuser, stilvolle Villen und gepflegte Mehrfamilienhäuser. Ruhige Straßen mit altem Baumbestand und großzügige Grundstücke machen das Dichterviertel zu einer der wertstabilsten Wohnlagen nördlich des Mains.
Besonders geschätzt sind auch die westlichen Randlagen Eschersheims entlang der Nidda. Die Nähe zum Fluss und zum weitläufigen Niddapark schafft einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Wohnungen und Häuser mit Blick ins Grüne – eine ideale Kombination aus Natur und urbanem Wohnen.
Ob das elegante Dichterviertel, die grünen Nidda-Lagen oder der traditionsreiche Ortskern – Eschersheim bietet eine Vielzahl an Bestlagen, die je nach Lebensstil unterschiedliche Vorzüge vereinen. Allen gemeinsam ist eine hohe Wohnqualität, gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Frankfurts Innenstadt.
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.

Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25001172a - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com