

Frankfurt am Main – Eschersheim

Hochwertiges Vier-Zimmer Penthouse mit Aufzug in die Wohnung

Property ID: 25001174



PURCHASE PRICE: 918.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

At a glance

Property ID	25001174	Purchase Price	918.000 EUR
Living Space	ca. 111 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Condition of property	First occupancy
Year of construction	2025	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park, 38000 EUR (Sale)	Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



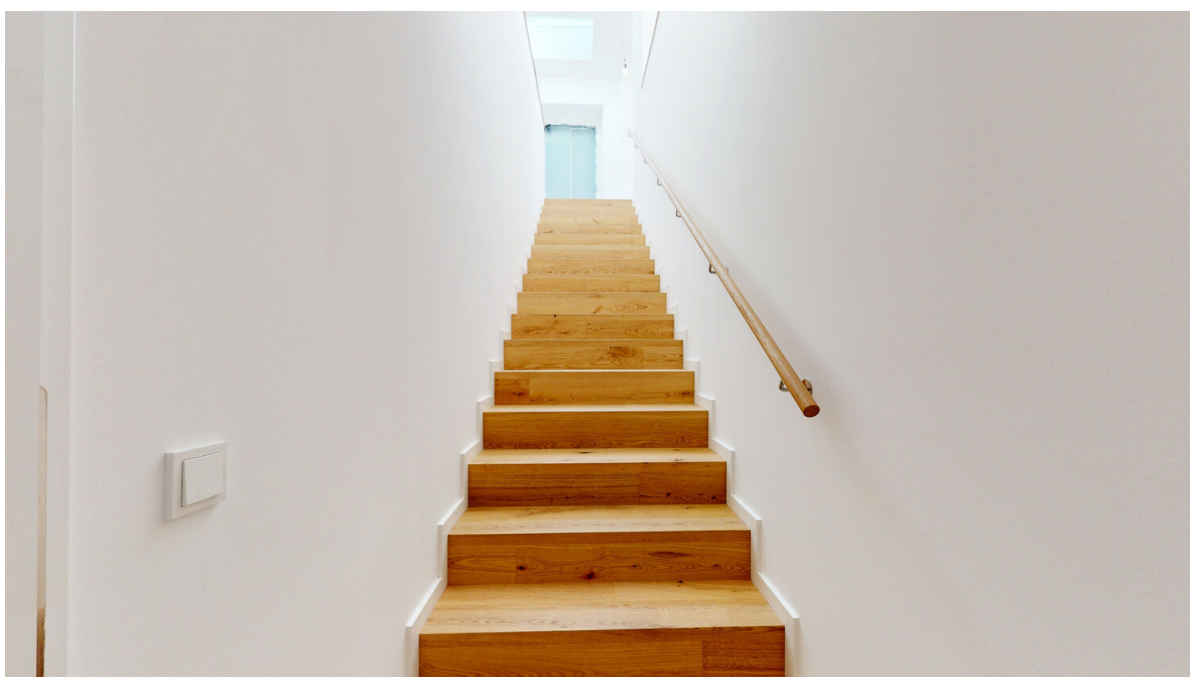
Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

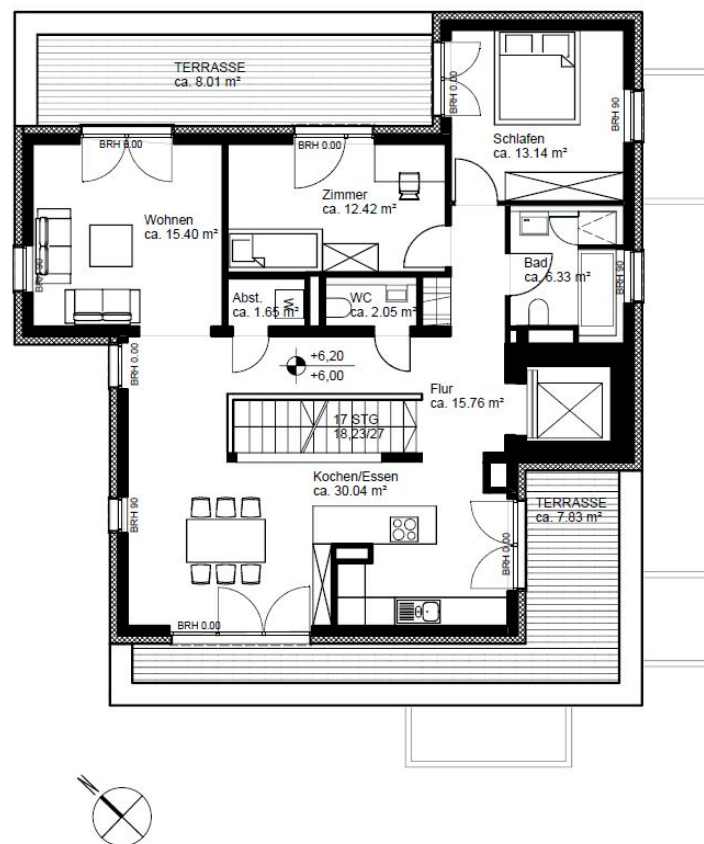


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001174 - 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: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

A first impression

Diese außergewöhnliche Penthouse-Wohnung vereint modernes Wohnen, erstklassigen Komfort und einen modernen Grundriss. Sie liegt in einem architektonisch anspruchsvollen Neubau in ruhiger, gewachsener Lage von Alt-Eschersheim und bietet Ihnen den besonderen Vorzug des Erstbezugs.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine gepflegte Vorgartenanlage, die den privaten und einladenden Charakter des Hauses unterstreicht. Die Wohnung im 3. Obergeschoss erreichen Sie über das elegante Entrée und wahlweise über eine imposante Treppe oder bequem per Aufzug.

Schon beim Betreten öffnet sich der Blick in alle Himmelsrichtungen:

Im Südosten befindet sich der offene Küchenbereich mit angeschlossenem, großzügigem Balkon. Hier genießen Sie die Morgensonne und einen weiten Blick über die Dächer Alt-Eschersheims.

Der großzügige Wohnbereich sowie beide Schlafzimmer befinden sich an der westlichen Seite, die durch eine zweite, umlaufende Dachterrasse verbunden sind. Dieser Sonnenplatz lädt zu entspannten Abenden mit Fernblick über die Nidda und die historische Bebauung ein. Ein drittes halboffenes Zimmer mit weiteren Balkon gibt privaten Rückzugsraum für TV, Gäste, Büro oder anderes.

Bodentiefe Fensterflächen fluten alle Räume mit Tageslicht und schaffen eine freundliche, luftige Atmosphäre. Charakterstarkes Eichenparkett in Dielenoptik verleiht Wärme und Stil; großformatiges Feinsteinzeug in beiden Bädern setzt zeitlose Akzente. Die Bäder sind hochwertig ausgestattet – mit Walk-in-Dusche bzw. Badewanne, formschönen Designwaschbecken und Markenarmaturen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei umlaufenden Dachterrassen, die als sonniger Rückzugsort dienen. Diese privaten Außenflächen erweitern den Wohnraum und schenken ein Höchstmaß an Freiraum, Privatsphäre und schönen Panoramen.

Das Gebäude entspricht dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard und wird von einem zukunftsweisenden, hybriden Heizsystem aus Luftwärmepumpe und moderner Gas-Brennwerttechnik versorgt – für nachhaltigen und komfortablen Wohnen.

Ob anspruchsvolle Singles, Paare oder Senioren – diese Penthouse-Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die Wert auf architektonische Qualität, Ruhe und ein stilvolles Wohnumfeld legen, ohne auf die Nähe zur Frankfurter Innenstadt verzichten zu wollen.

Property ID: 25001174 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Details of amenities

- Fahrstuhl in die Wohnung
- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Umlaufend bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung, raumweise regulierbar
- Parkett Eiche Dielen
- Zwei großzügige Balkone
- HWR mit W/T - Anschlüssen und Medienverteiler
- Tageslicht-Badezimmer
- Gäste-WC
- Dreifachverglasung
- Holzfenster
- Hybrides Heizsystem: Luftwärmepumpe, Gas, Photovoltaikanlage
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 38.000 €)
- Seniorengerechte Architektur
- Barrierefreier Zugang möglich

Property ID: 25001174 - 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: 25001174 - 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: 25001174 - 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