Frankfurt am Main – Eschersheim

Haus in Haus: Moderne Maisonette-Wohnung mit fantastischer Dachterrasse in Eschersheim

Objektnummer: 25001098

KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m^2 • ZIMMER: 6

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25001098
Wohnfläche	ca. 265 m²
Etage	2
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2016

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.05.2035
Befeuerung	Solar

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	29.70 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

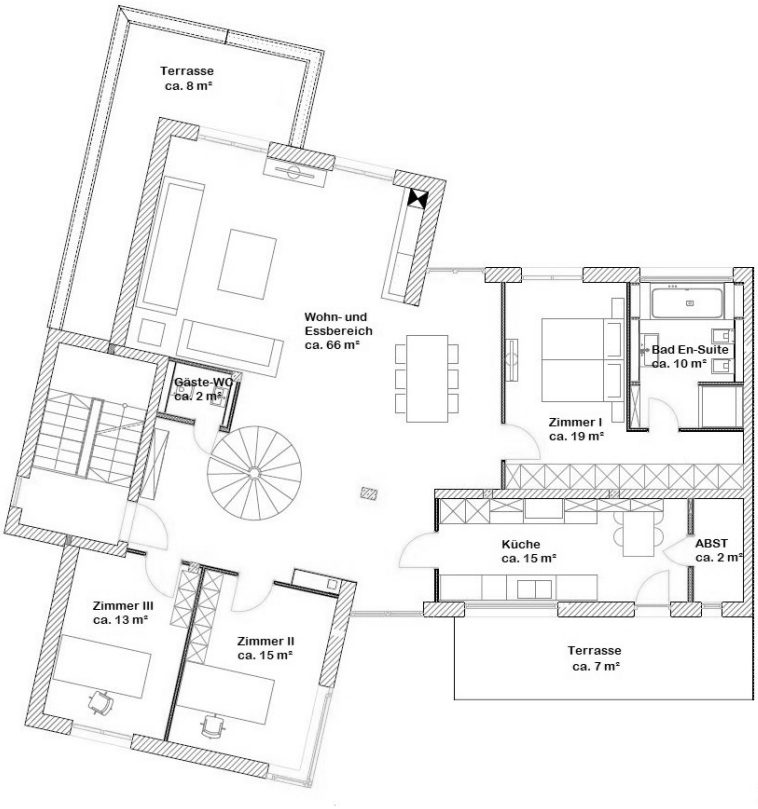
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

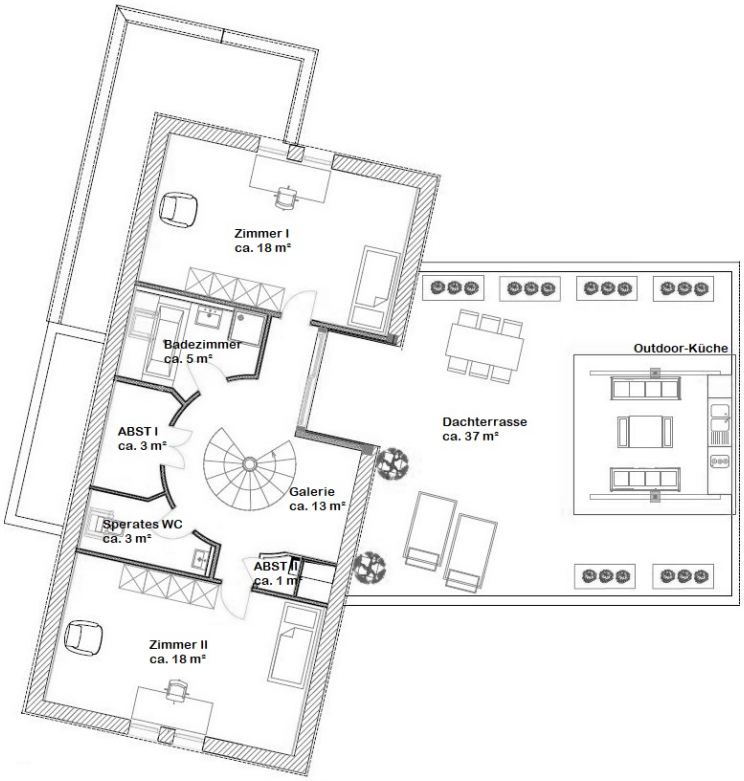
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Grundrisse





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: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ein erster Eindruck

Ruhig gelegen in einer Sackgasse im charmanten, familienfreundlichen Eschersheim, offenbart sich diese exklusive Penthouse-Maisonettewohnung als wahres Wohnjuwel. Auf zwei Ebenen und circa 265 m² Wohnfläche vereint sie architektonische Raffinesse, durchdachte Raumgestaltung und eine Ausstattung, die selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man den außergewöhnlichen Anspruch an Design und Qualität. Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit Raumhöhen von bis zu 2,65 Meter schaffen ein stilvolles, luftiges Ambiente. Die Kombination aus edlem Schweizer Bauwerk-Parkett, großformatigen italienischen Designfliesen von Fondovalle sowie glatt verputzten, teils weiß gestrichenen, als auch stilsicheren Sichtbeton-Wand und Deckenflächen vermittelt moderne Eleganz mit zeitloser Klasse.

Der offene Wohn-/ Essbereich bildet das Herzstück dieser Immobilie – mit über 80 Quadratmetern Fläche, bodentiefen Fenstern mit elektrischen Rollläden und direktem Zugang zu einer der insgesamt drei Terrassen mit Süd-Westausrichtung. Die stilvolle Einbauküche mit durchgehender Edelstahlarbeitsplatte, ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Miele und Bosch, fügt sich nahtlos in das luxuriöse Raumkonzept ein, von hier aus gelangt man zudem zur zweiten Terrasse auf dieser Etage mit Blick ins Grüne.

Im Obergeschoss lädt die Panorama-Dachterrasse mit circa 74 m² Fläche zu ungestörten Momenten mit atemberaubendem Blick ins Grüne ein.

Eine luftige Galerie, insgesamt fünf (Schlaf-, Arbeits- oder Kinder-) Zimmer, zwei exklusive Bäder mit Tageslicht mit Sanitärobjekten der Firmen TOTO, Duravit und KLUDI, zwei separate Gäste-WCs sowie mehrere Abstellräume und ein Hauswirtschaftsraum bieten großzügigen Komfort für Familien, Paare oder Individualisten mit Sinn für das Besondere.

Ein weiteres Highlight ist die vollintegrierte Smart-Home-Technologie LOXONE, die Licht, Heizung, Jalousien, Audio und Sicherheit intelligent vernetzt - bequem steuerbar per App oder Bedienelement. Elektrische Rollläden, eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fußbodenheizung und hochwertige Gira Farbvideosprechanlagen auf jeder Etage runden den erstklassigen technischen Standard ab.

Der Neubau wurde als energieeffizientes KfW-Effizienzhaus 55 konzipiert - mit

nachhaltiger Wärmedämmung, Dreifachverglasung, solar unterstützter Heizungsanlage und massivem Mauerwerk aus natürlichen Baustoffen. Abgerundet wird das Angebot durch zwei eigene, großzügige Kellerräume und einen extra breiten Garagenstellplatz (Doppelparker) direkt am Haus.

Diese Penthouse-Maisonette steht für kompromisslosen Wohnkomfort, ein Höchstmaß an Privatsphäre und eine ästhetische Qualität, wie man sie nur selten findet - ein echtes Statement für stilvolles Wohnen im Frankfurter Norden.

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ausstattung und Details

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 e^2 / Ego)
•Energieeffizient & nachhaltig – zukunftssicher & umweltschonend
Weitere Highlights
•Drei Terrassen (inkl. Panorama-Dachterrasse mit ca. 74 m^2)
•Stellplätze auf dem Grundstück
•Hochwertige Lichtschalter & Steckdosen (Berker mit Dimmer)
•Großzügiger Eingangsbereich
•Exklusives, modernes Architekturstil mit hohen Decken & optimalem Lichteinfall

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25001098 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

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