Kapitalanlage Frankfurt-Eschersheim |Mikro-Apt.| Balkon |Mietgarantie | Fertigstellung 2026



60433 Frankfurt am Main / Eschersheim, Germany

Data overview

PropNo	26KW084-A2.2	**Year of construction**	2025
Type of property	Apartment	**Condition**	As good as new
Kind of property	Flat	**Energy certificate**	Requirement-oriented certificate
Living area	approx. 37,51 m^2	**Final energy demand**	21,50 kWh/(m^2*a)
Number of rooms	1	**Energy certificate valid until**	28.07.2028
Number of bathrooms	1	**Year of construction according to energy certificate**	2024
Combustion	Wind / Water heat pump	**Main energy source**	Wind / Water heat pump
Heating type	Underfloor heating	**Year of last modernization**	2026
Number of floors	4	**Available from (text)**	after arrangement
Elevator	No lift	**Purchase price**	345.000,00 €
Balcony	Yes	**External commission**	2,975
Terrace	Yes		

Description

Zum Verkauf steht eine moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung mit ca. 38 m^2 Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines neu errichteten Wohnensembles in Frankfurt-Eschersheim, in attraktiver Lage nahe der Nidda und den weitläufigen Niddawiesen.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten und flächeneffizienten Grundriss. Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich wird durch eine Wand optisch voneinander getrennt und bleibt durch einen offenen Durchgang miteinander verbunden. Dadurch entstehen klar definierte Wohn- und Schlafbereiche, ohne dass das großzügige Raumgefühl verloren geht.

Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der die Wohnung um einen attraktiven privaten Außenbereich ergänzt. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Sämtliche Wände sind bereits stilvoll in harmonischen Beigetönen gestrichen, die der Wohnung einen warmen und modernen Charakter verleihen.

Das Tageslichtbad fügt sich mit seiner modernen Gestaltung in das hochwertige Gesamtkonzept ein und verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche.

Die moderne Architektur, zeitlose Ausstattung und kompakte Wohnungsgröße schaffen ein Wohnkonzept, das insbesondere Singles, Berufspendler und junge Berufstätige anspricht. Damit trifft die Wohnung auf eine breite und nachhaltig gefragte Zielgruppe auf dem Frankfurter Mietmarkt.

Für die Wohnung wird eine Erstvermietungsgarantie vereinbart, die dem Erwerber bereits für die Erstvermietungsphase eine hohe Planungssicherheit bietet und den Kapitalanlagecharakter zusätzlich unterstreicht.

Das Gebäude ist Teil eines modernen Wohnensembles auf einem parkartig gestalteten Grundstück.

Die Verbindung aus urbanem Wohnen, unmittelbarer Nähe zu den Niddawiesen und einer sehr guten Anbindung an die Frankfurter Innenstadt schafft attraktive Voraussetzungen für eine langfristig orientierte und gut vermietbare Kapitalanlage.

Location

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Nidda und den Niddawiesen. Das kilometerlange Naherholungsgebiet bietet ideale Voraussetzungen zum Spazieren, Joggen und Radfahren und schafft einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig verfügt Eschersheim über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie, Sportangebote und weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Frankfurter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Fahrrad schnell erreichbar. Über die nahegelegenen U-Bahn-Stationen bestehen mit den Linien U1, U2, U3 und U8 direkte Verbindungen in Richtung Innenstadt. Die Fahrzeit zur Frankfurter Innenstadt bzw. in den Bereich Alte Oper/Hauptwache wird mit rund 10 Minuten angegeben.
Auch der Taunus und Bad Vilbel sind schnell erreichbar. Damit verbindet der Standort eine ruhige, grüne Wohnlage am Wasser mit den Vorzügen und der Infrastruktur einer internationalen Metropole.

Gerade diese Kombination aus Natur, hoher Wohnqualität und schneller Erreichbarkeit der Frankfurter Innenstadt macht die Lage sowohl für Bewohner als auch aus langfristiger Investmentperspektive besonders attraktiv.

Furnishing description

Ausstattung
Die Wohnung wurde als modernes, hochwertiges Zuhause mit einer zeitlosen und harmonischen Ausstattung konzipiert. Helle Räume, ausgewählte Materialien und warme Farbtöne prägen den Charakter.

Ausstattung und Eckdaten im Überblick:
- ca. 38 m^2 Wohnfläche
- gelegen im 1. Obergeschoss
- durchdachter, flächeneffizienter Grundriss
- offener Wohn- und Schlafbereich
- optische Trennung von Wohn- und Schlafbereich durch eine Wand mit offenem Durchgang

Süd-Balkon
- großzügige Fensterflächen und helle Wohnräume

- Tageslichtbad
- großzügige Walk-in-Dusche
- stilvoll in warmen Beigetönen gestrichene Wände
- ca. 2,70 m lichte Raumhöhe
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- hochwertige und zeitlose Materialien
- moderne, energieeffiziente Gebäudetechnik
- Energieeffizienzklasse A+
- hochwertig gestaltete Allgemeinbereiche
- Podeste und Foyers mit Naturstein

Naturstein-Teilfassade

- stilvoll gestaltete Außen- und Hofanlagen
- Fahrrad- und Kinderwagenräume innerhalb des Ensembles
- separater Waschraum für das Gebäude
- Erstvermietungsgarantie für Kapitalanleger

Other data

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein.

Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Kaufpreis enthalten, sofern dies im Kaufvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen, die der beispielhaften Darstellung der Immobilie dienen.

Geldwäsche

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH &

Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Your contact person

Herr Niklas Kaufmann
Anjia Immobilien GmbH & Co. KG
Europa Allee 165
60486 Frankfurt

Phone: +496975089888
Mobile: 0151 10822766

Email: vertrieb@anjia-immobilien.de
Web: www.anjia.de

We cannot take any guarantee for the property details as they are not provided by us. This brochure is strictly for your personal use. Passing it on to a third party is expressly subject to our agreement and does not affect our right to commission on the closure of any contract. All discussions and correspondence must be carried out via our offices. In cases of violation of this we reserve the right to claim damages to the value of our right to commission.A pre-sale is not excluded.