

Frankfurt am Main – Schwanheim

# Platz für die ganze Familie: Großes Zweifamilienhaus mit Garten und Nebengebäude

Objektnummer: 24001196



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 720 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

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

Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001196	Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 265,29 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Bezugsfrei ab	01.06.2026	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	12	Nutzfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	3		
Baujahr	1969		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1939



Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Die Immobilie

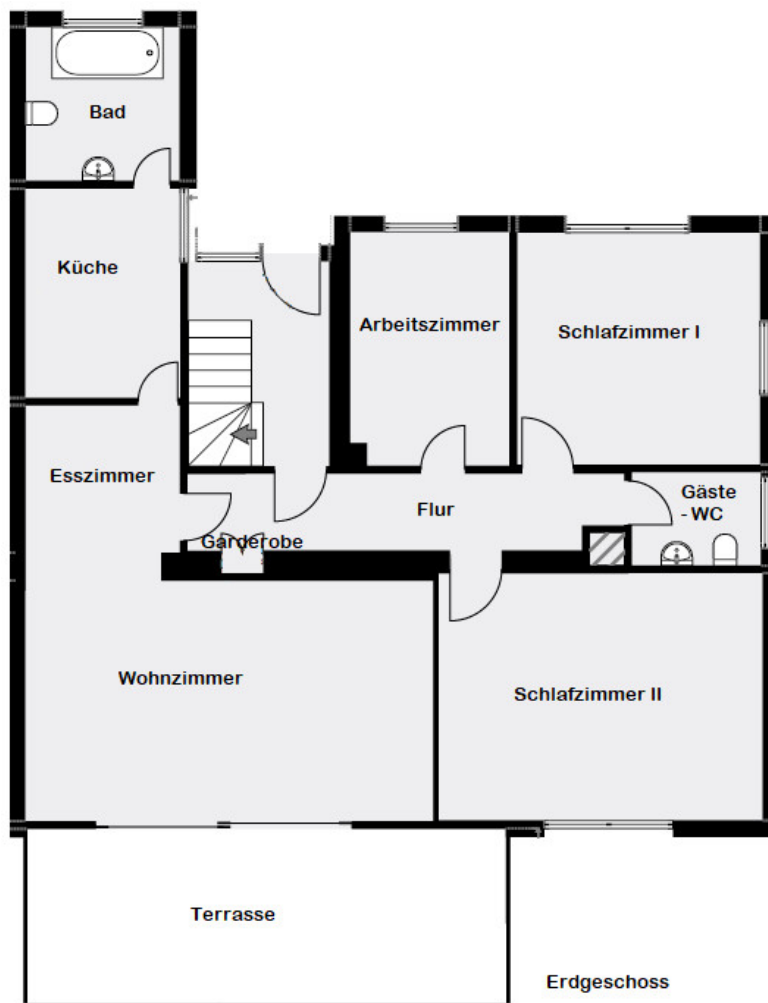


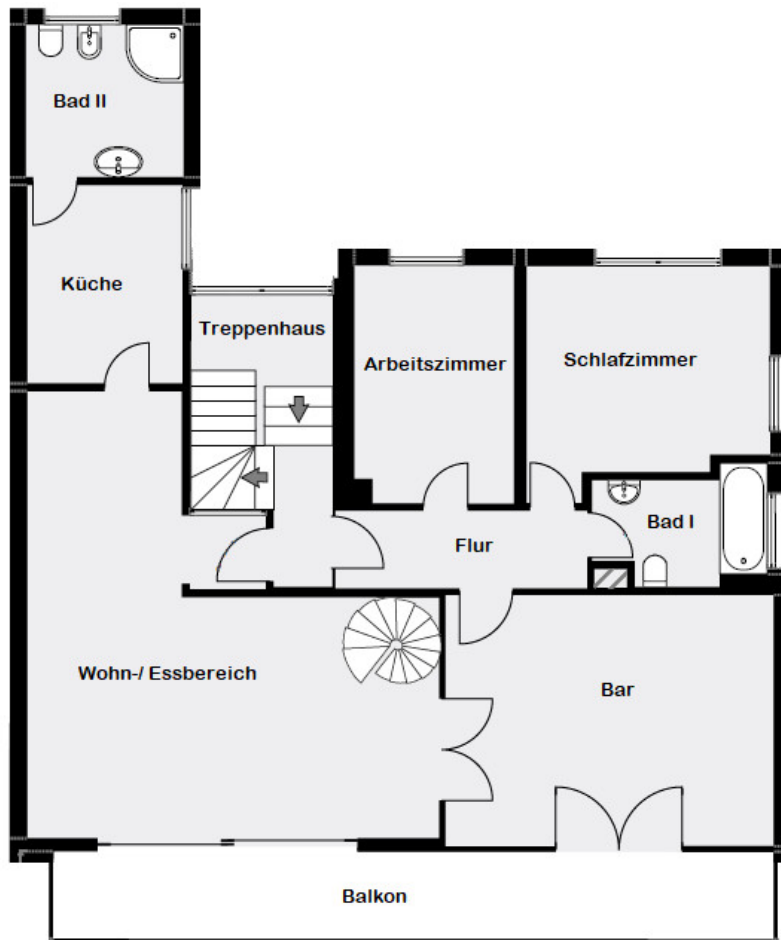
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

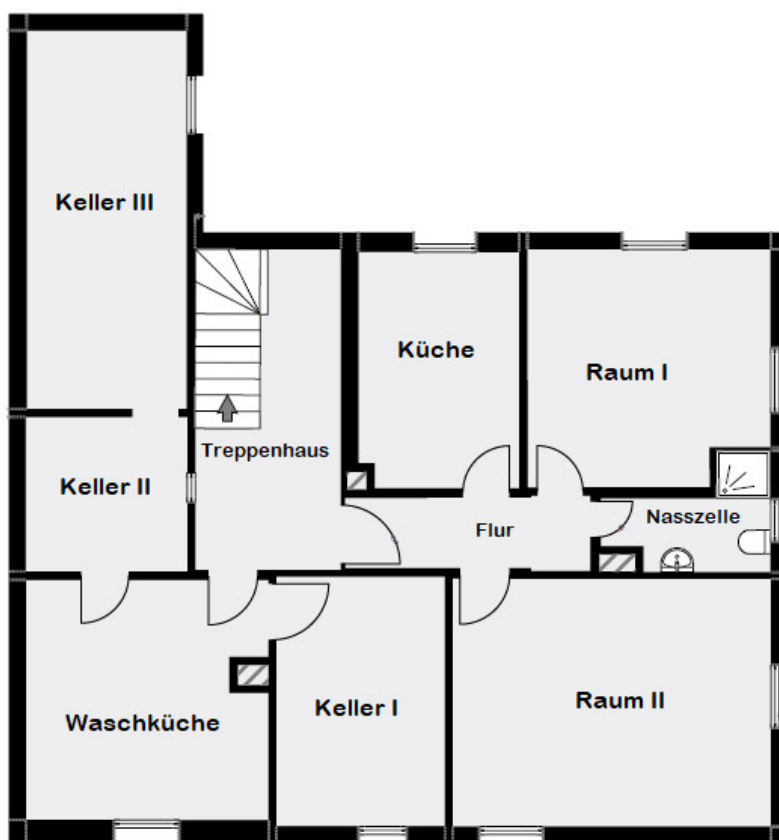
Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Grundrisse

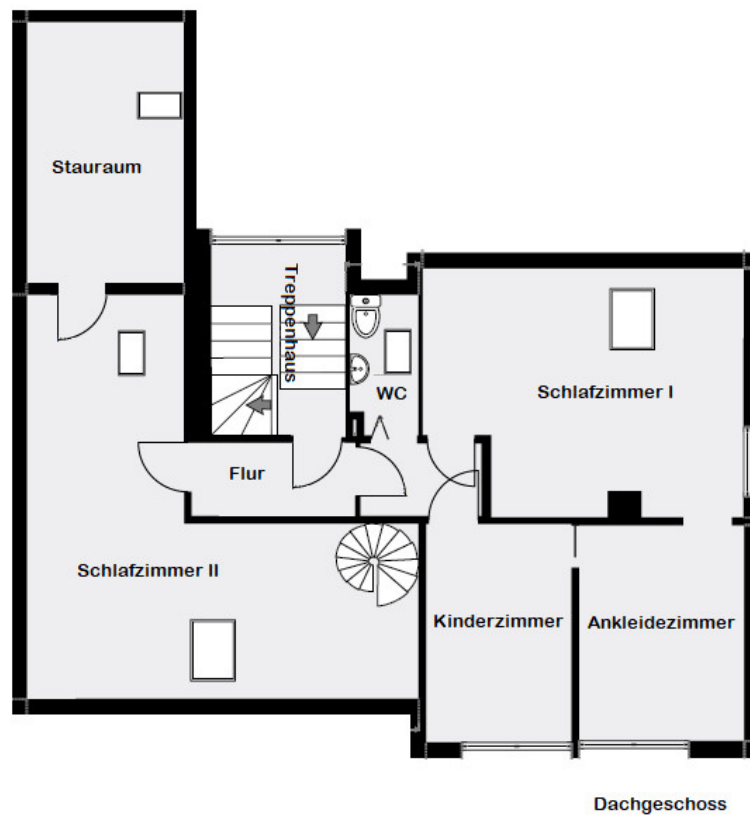




1. Obergeschoss



Untergeschoss



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: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Schwanheim bietet vielseitigste Nutzungsmöglichkeiten. Sowohl für eine große oder zwei kleinere Familien, zur Eigennutzung oder Vermietung - den Kombinationsmöglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt. Erdgeschoss und Obergeschoss sind sehr ähnlich aufgebaut: Aus dem zentralen Treppenhaus kommend, verbindet der Flur mit Zugang zum Gäste-WC (im Obergeschoss ein Wannenbad) alle Räume miteinander: Jeweils zwei große Schlafzimmer (eines im Obergeschoss aktuell als Bar genutzt) und ein kleineres Arbeitszimmer, einen großen Wohn- / Essbereich mit Küche, dahinter das Badezimmer. Das Erdgeschoss bietet über das Wohnzimmer den Zugang zur großen Terrasse und in den Garten, das Obergeschoss den Zugang auf den großen Sonnenbalkon. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Ankleide- und Kinderzimmer, sowie ein WC. Das große Schlafzimmer ist über eine Wendeltreppe mit elektrischer Klappe zusätzlich mit dem darunterliegenden Wohnzimmer verbunden. Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss weitere, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Waschkeller mit Miele Waschmaschine und Miele Industrietrockner, drei weiteren klassischen Kellerräumen befinden sich dort noch mehrere wohnlich ausgebaute Räume, welche nicht in die Wohnfläche mit eingehen: eine große Küche mit allen Geräten, ein Bad mit Dusche, ein Schlafzimmer und ein großer Raum mit einer Infrarotkabine zur Erholung und Entspannung. Das Angebot umfasst ein zweites Gebäude, welches früher als Werkstatt genutzt wurde. Dieses verfügt über weitere circa 200 Quadratmeter Nutzfläche auf zwei Ebenen und bietet viel zusätzlichen Platz, sowie eine große Garage. In der Garage finden drei Fahrzeuge hintereinander Platz, wobei eine zusätzliche Duplex-Hebebühne vorhanden ist. Im Hof und der Einfahrt ist Platz für mehrere weitere Fahrzeuge. Das Haus befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Stadt Frankfurt. Mit dem Käufer wird ein neuer Nachtragsvertrag geschlossen mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2111 und einem Erbbauzins in Höhe von 3.883,20€ jährlich bei einer Nutzung von zwei Wohneinheiten. Das Haus ist voraussichtlich bezugsfrei ab 01.06.2026, eventuell auch früher.

Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus mit viel Potenzial
- Sechs Schlafzimmer
- Vier Bäder
- Zwei Gäste-WCs
- Drei Einbauküchen mit Geräten
- Großer Balkon
- Terrasse
- Schöner, eingewachsener Garten
- Hinterhaus mit circa 200 Quadratmeter Nutzfläche
- Drei Garagenplätze hintereinander, eine zusätzliche Hebebühne
- Weitere Freiplätze in der Einfahrt und dem Hof
- Photovoltaikanlage
- Thermische Solaranlage (Röhrenkollektor)
- Wasserenthärtungsanlage
- Frischwasserstation
- Videosprechanlage
- Zahlreiche Einbauschränke
- Einbruchhemmende Beschläge im UG + EG
- Elektrische Aluminium Rolläden mit Zeitschaltuhr
- Elektrische Markisen an Balkon und Terrasse
- Garagentor elektrisch über Funk

Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Alles zum Standort

Schwanheim war anfangs ein Dorf der Bauern, danach ein Dorf der Industriearbeiter. Das Lieblingsmotiv der Schwanheimer sind die jahrhundertalten Eichen im Schwanheimer Wald. Durch diesen Wald läuft der historische Wanderweg Schwanheim. Besonders die Schwanheimer Düne ist ein Besuch wert. Seine urigen Ecken hat sich der Stadtteil erhalten. Am nördlichen Wald grenzt der Kobelt-Zoo. Sie erhalten Anschluss an die umliegenden Stadtteile durch die Buslinien (51, 78, N12) bzw. die Straßenbahnlinien 12 und 19. Die Autobahn A5 und Bundesstraße 40 sind mit dem Auto schnell zu erreichen.



Objektnummer: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ricky Saliev

---

Bolongarostraße 165 Frankfurt am Main – Höchst  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)