

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

# Einzigartiges Baugrundstück in ruhiger Anliegerstraße

Objektnummer: 24001180a



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

**KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 795 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24001180a - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

Objektnummer: 24001180a - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001180a	Kaufpreis	798.000 EUR
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24001180a - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 24001180a - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001180a - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001180a - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001180a - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Ein erster Eindruck

Inmitten des verkehrsgünstigen Stadtteils Nieder-Eschbach in Frankfurt am Main, eingebettet in einer ruhigen und privaten Anliegerstraße, befindet sich ein außergewöhnliches Baugrundstück mit Altbestand, das seinesgleichen sucht. Mit einer großzügigen Fläche von 795 m<sup>2</sup> bietet dieses Grundstück eine einmalige Gelegenheit, den Traum vom Eigenheim in einer attraktiven Lage zu verwirklichen. Besonders hervorzuheben ist die sehr hohe Ausnutzung des Grundstücks, die mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 eine attraktive Bebauung ermöglicht. Die Lage des Grundstücks ist ideal für Familien und Berufstätige gleichermaßen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter der beliebte Rewe-Markt, der den täglichen Bedarf bequem abdeckt. Für den Wocheneinkauf oder spontane Erledigungen sind somit kurze Wege garantiert. Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Sowohl Buslinien als auch die U-Bahnstationen sind schnell und fußläufig zu erreichen, was eine unkomplizierte und stressfreie Anbindung an das Frankfurter Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile sicherstellt. Darüber hinaus sind die Autobahnen A 661 und A5 in wenigen Autominuten erreichbar, was die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht. Für Familien mit Kindern bietet das Umfeld des Baugrundstücks ein breites Spektrum an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Mehrere Kindergärten und Schulen sind in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt und gewährleisten eine qualifizierte und wohnortnahe Betreuung und Bildung für die Jüngsten. Insgesamt vereint dieses Baugrundstück in Frankfurt - Nieder-Eschbach eine ruhige und dennoch zentrale Lage mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Es bietet die perfekte Grundlage, um ein individuelles Wohnkonzept zu realisieren und sich den Traum vom Eigenheim in einer der lebenswertesten Städte Deutschlands zu erfüllen.



Objektnummer: 24001180a - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Ausstattung und Details

- Bebauungsplan B276
- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,8
- max. 2 Vollgeschosse
- Garage und Carport vorhanden

**Objektnummer: 24001180a - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Alles zum Standort

Nieder-Eschbach liegt etwa zehn Kilometer nördlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Das historische Dorf bildet eine geschlossene Siedlung westlich des Eschbachs. Im Südwesten des Ortskerns schließt sich als Siedlung der Nachkriegszeit der Ben-Gurion-Ring an. Der Stadtteil führt - als einziger Stadtteil Frankfurts - eine eigene Städtepartnerschaft mit der französischen Stadt Deuil-la-Barre. Nieder-Eschbach ist ein eigenständiges und liebenswertes Dorf vor den Toren des Taunus. Nieder-Eschbach ist an das Netz der Frankfurter U-Bahn angebunden. Neben der Linie U2 verkehren dort außerdem noch die Omnibuslinien 27 und 29, die Nieder-Eschbach mit den Nachbarstadtteilen Bonames und Nieder-Erlenbach verbinden. Die Buslinie 29 erschließt außerdem das Gewerbegebiet und die Siedlung am Bügel.

Objektnummer: 24001180a - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Weitere Informationen

**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: 24001180a - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
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)