

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Stadthaus in beliebter Lage

Objektnummer: 24001179



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

KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 583 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

Objektnummer: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001179
Wohnfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1898
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.500.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	198.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.08.2034		
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Ein erster Eindruck

In gehobener, grüner Wohnlage von Eschersheim befindet sich dieses charmante, klassische Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1898. Umgeben von edlen Altbauten und schönen Gärten ist diese gehobene Wohnlage bei Familien sehr gefragt. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Niddawiesen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Supermärkte, öffentliche Verkehrsmittel, verschiedene Schulen, Gymnasien und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Das Haus wurde vor circa 40 Jahren umfassend saniert und kontinuierlich gepflegt. Das Haus eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zwei-Familienhaus, wie es derzeit genutzt wird. Durch den Ausbau des Dachgeschosses könnte man weitere Wohnfläche generieren. Durch einen hübschen, eingezäunten Vorgarten gelangt man zum Hauseingang, der über das Treppenhaus in die Erdgeschosswohnung führt. Die Wohnung besteht aus Bad, Küche und Wintergarten mit Zugang zum wunderschön eingewachsenen und bepflanzten Grundstück sowie drei Zimmern zur individuellen Nutzung. Über die original erhaltene Holzterrasse gelangt man in die Wohnung im Obergeschoss mit ebenfalls drei Zimmern, Küche und Bad. Innerhalb der Wohnung führt die Treppe weiter ins Dachgeschoss, das zu Wohnzwecken ausgebaut werden könnte. Nach entsprechender Modernisierung und Optimierung der Grundrisse kann hier ein Einfamilienhaus zur großzügigen Nutzung für die Großfamilie entstehen oder man belässt die Aufteilung in zwei Wohnungen und hat eine Wohnung im Hochparterre mit Zugang zum Garten und verschiedenen Terrassen und Sitzplätzen im lauschigen Grün und eine Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss zur individuellen Nutzung. Das schöne, eingewachsene Gartengrundstück mit altem Baumbestand lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein. Diese grüne Oase der Ruhe wird Familien, Garten- und Naturliebhaber begeistern. Besser kann man in der Stadt nicht wohnen! Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Garage und zwei Stellplätze in der Einfahrt. Durch Sanierung/Modernisierung kann das klassische Altstadtthaus zusätzlichen Wohnraum und Komfort gewinnen. Diese Immobilie ist ein äußerst seltenes Angebot in einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts!

Objektnummer: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Ausstattung und Details

- Altbauflair mit Potential
- Parkett im Erdgeschoss
- Sechs Zimmer
- Original Treppenhaus
- Wintergarten
- Keller mit viel Nutzflächen
- Eingewachsenes uneinsehbares Grundstück
- Garage
- Erweiterung durch Dachausbau möglich

**Objektnummer: 24001179 - 60431 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-Stationen „Weißer Stein“ (U1, U2, U3, U8) und „Lindenbaum“ (U1, U2, U3, U8) sind fußläufig innerhalb von circa fünf Minuten erreichbar. Die A66 Richtung Wiesbaden und A661 Richtung Bad Homburg und Offenbach sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.



**Objektnummer: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## 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)