

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Großzügige Villa mit herrlich eingewachsenem Garten

Objektnummer: 24001131



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

**KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 296 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.054 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001131
Wohnfläche	ca. 296 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1951
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	193.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1951



Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie

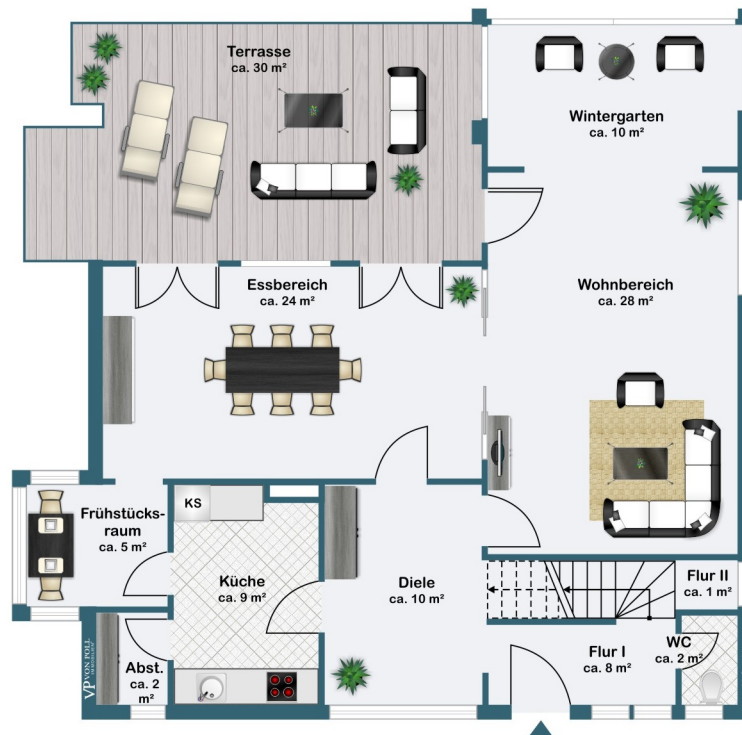


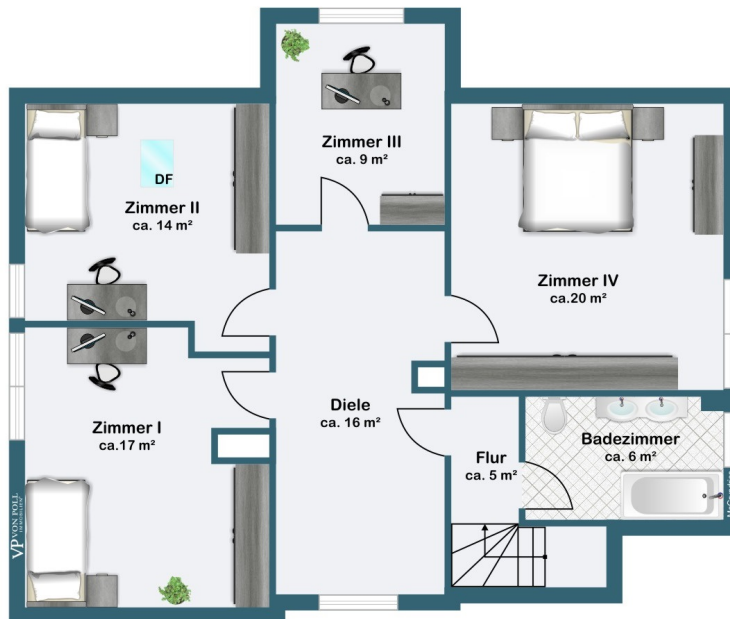
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

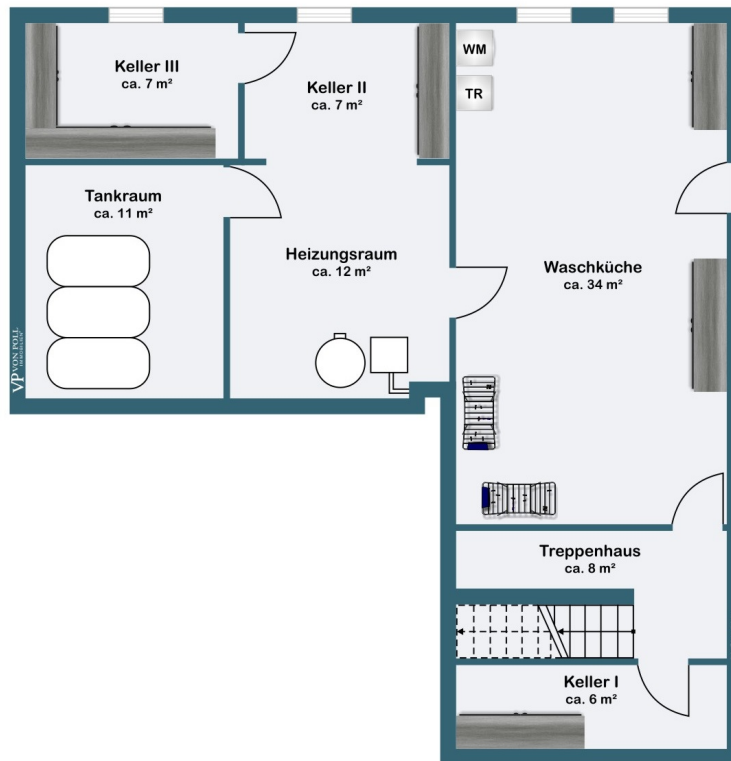
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 24001131 - 60431 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: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Ein erster Eindruck

In einmaliger Lage mit unverbaubarer Aussicht befindet sich diese klassische Unternehmervilla mit circa 296 Quadratmeter Wohnfläche, umgeben von einem über 1000 Quadratmeter großen, wunderschön angelegten Grundstück, freistehend und ruhig gelegen. Das Haus bietet Platz für eine große Familie und ist als Ein- bis Zweifamilienhaus geeignet. Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnräume mit großem Wohnzimmer und Wintergarten, Esszimmer mit vorgelagerter Terrasse von circa 30 Quadratmeter, die Küche mit Frühstücksraum und Speisekammer sowie ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Bad. Das Gartengeschoss verfügt über eine komplett eigenständige Wohneinheit und bietet neben dem Wohnzimmer ein Esszimmer mit Wintergarten, ein Arbeitszimmer mit Zugang zu einer weiteren circa 20 Quadratmeter großen Terrasse mit Blick ins Grundstück, eine eigene Küche, ein Schlafzimmer mit Bad, ein Gäste-WC, zwei Abstellräume und den Zugang zum circa 25 Quadratmeter großen, stillgelegten Pool. Das Kellergeschoss bietet neben vier Abstellräumen Platz für den Heizungsraum und die Waschküche. Eine Doppelgarage mit Zugang zum Haus ist ebenfalls vorhanden. Der schön angelegte Garten mit altem Baumbestand bietet Platz zum Entspannen und Spielen. Nach der Modernisierung erwartet Sie hier ein großzügiges Haus mit vielen Nutzungsmöglichkeiten in grüner Umgebung, mit perfekter Infrastruktur in fußläufiger Entfernung.

Objektnummer: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Ausstattung und Details

- Ein- bis Zweifamilienhaus
- Möglichkeit zur Vergrößerung
- Vier bis sechs Schlafzimmer
- Zwei Einbauküchen
- Parkettböden
- Gäste-WC
- Zwei Wintergärten
- Gartengeschoss mit komplett ausgebauter Wohnung
- Große Terrassen mit Blick ins Grüne und im Gartengeschoss
- Schwimmbad
- Doppelgarage

**Objektnummer: 24001131 - 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: 24001131 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 193.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. 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: 24001131 - 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)