

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

# Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus auf großem Grundstück

Property ID: 24001150



PURCHASE PRICE: 779.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 760 m<sup>2</sup>

Property ID: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## At a glance

Property ID	24001150	Purchase Price	779.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1955		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	298.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.06.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## A first impression

Dieses sanierungsbedürftige Zweifamilienhaus aus den 1950er Jahren bietet vielfältigste Möglichkeiten. Neben einer Kernsanierung mit möglichem Dachausbau und Anbau könnte Platz für ein oder zwei Familien geschaffen werden. Ein Mehrgenerationenhaus ist natürlich auch denkbar. Derzeit befinden sich hier zwei, drei bis vier Zimmer Wohnungen mit Küche und Bad, die an Studenten vermietet sind. Das Haus wird frei übergeben. Weitere Möglichkeiten bietet das großzügige Grundstück, welches bebaut werden könnte oder, wie bisher, als großer Garten mit Obstbäumen genutzt werden kann.

Property ID: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Details of amenities

- Dielenböden
- Zwei Küchen
- Zwei Bäder mit Badewanne
- Gastherme
- Anbau
- Keller mit Waschküche
- Großer Garten mit Obstbäumen
- Große Garage mit zwei Freiplätzen davor

Property ID: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## All about the location

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.



Property ID: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 298.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Property ID: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)