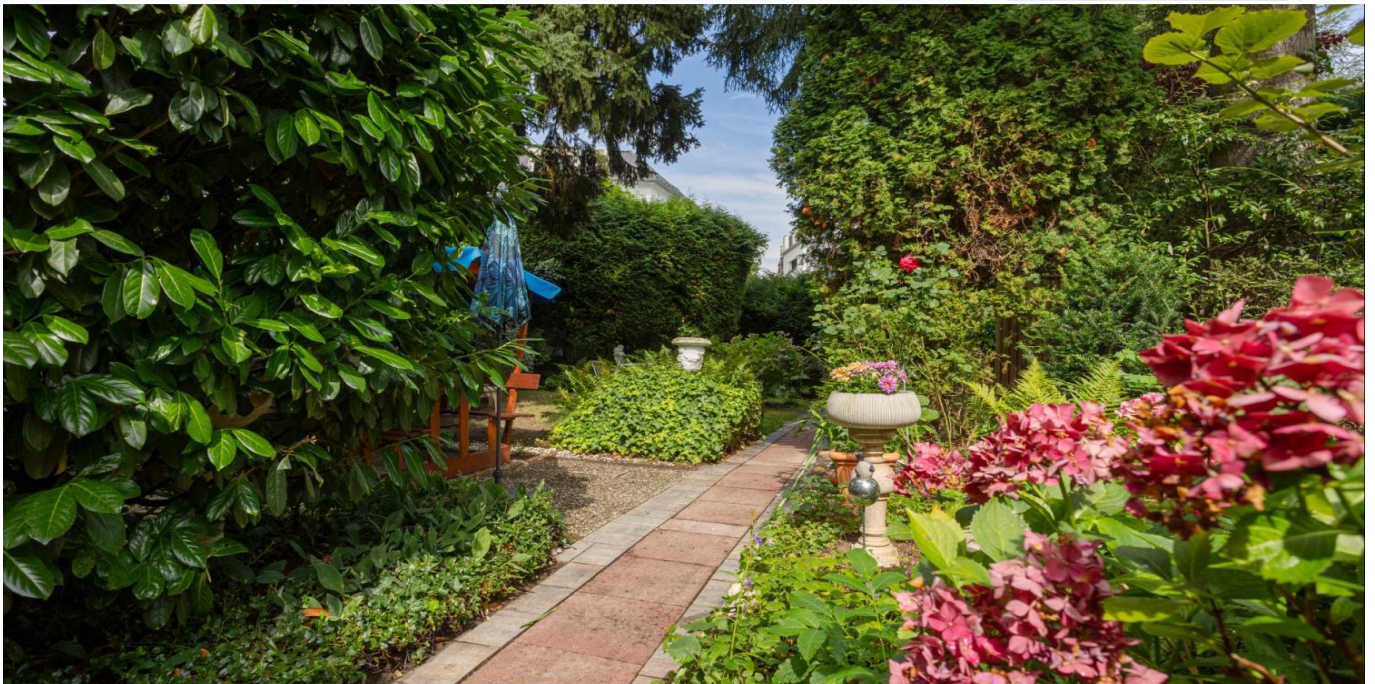


Frankfurt am Main – Eschersheim

Stadthaus in beliebter Lage

Property ID: 24001179



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 583 m²

Property ID: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

Property ID: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

At a glance

Property ID	24001179
Living Space	ca. 134 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1898
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.500.000 EUR
Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 140 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	198.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.08.2034		
Power Source	Oil		

Property ID: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

A first impression

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 Holztreppe 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!

Property ID: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Details of amenities

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

Property ID: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

All about the location

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.

Property ID: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.20 kWh/(m²*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.

Property ID: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com