

Frankfurt am Main – Eckenheim

# Sehr schönes Baugrundstück in beliebter Lage am Park und U-Bahn Nähe

????????? ??????????: 22001295



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

???? ?????????: 1.095.000 EUR • ?????? ????: 638 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22001295 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 22001295 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	22001295	????? ???????	1.095.000 EUR
		??????	?????????
		????????????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????	????????, ??????

???????? ??????????: 22001295 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 22001295 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 22001295 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

?? ?????????

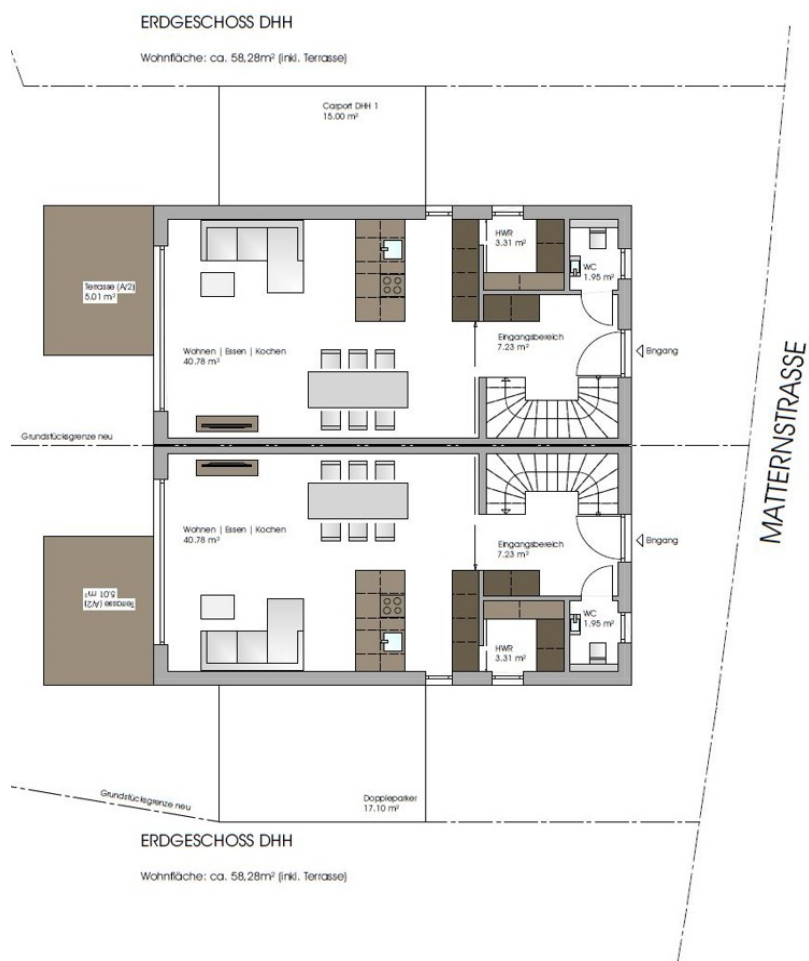


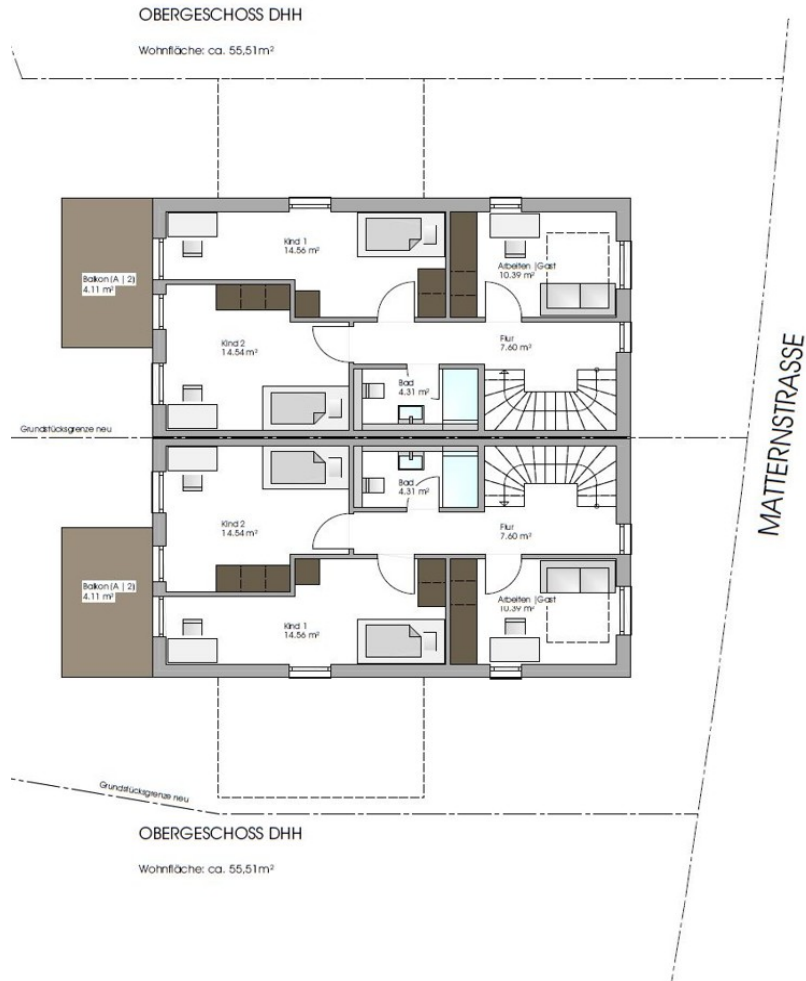
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

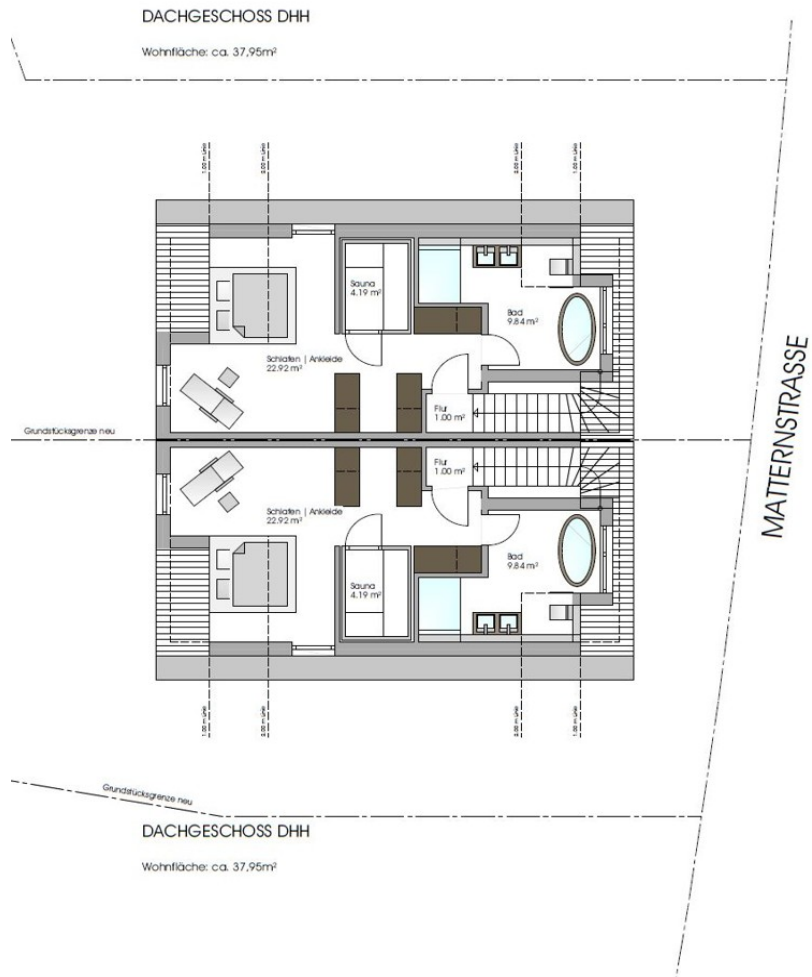
???????? ?????????: 22001295 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

???????



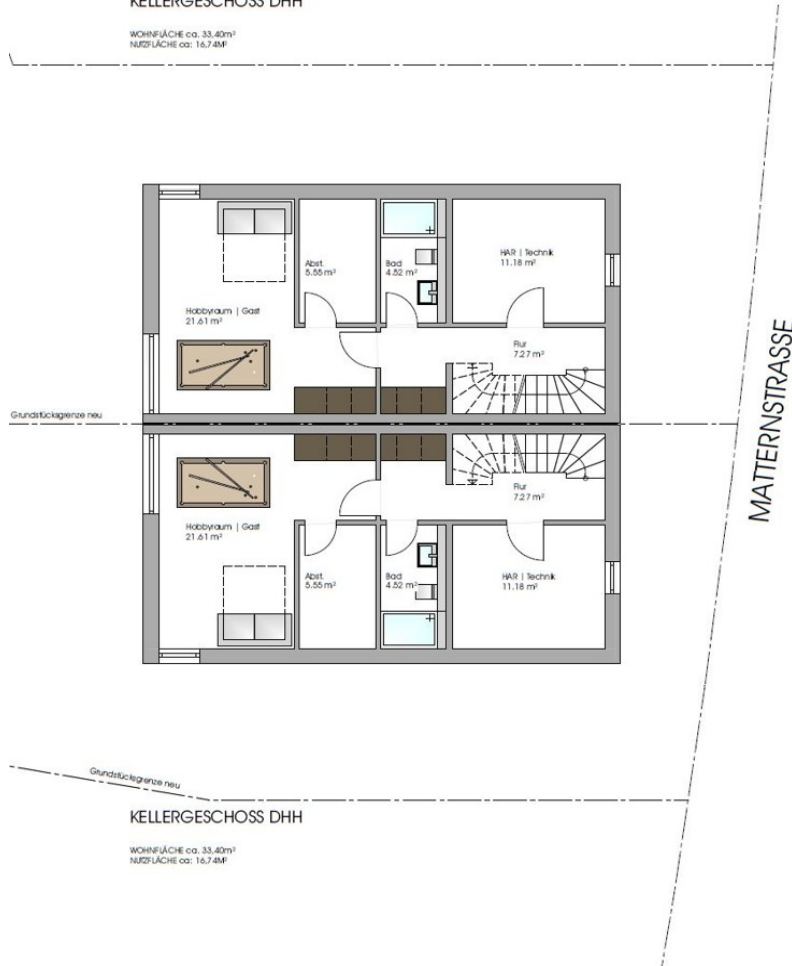






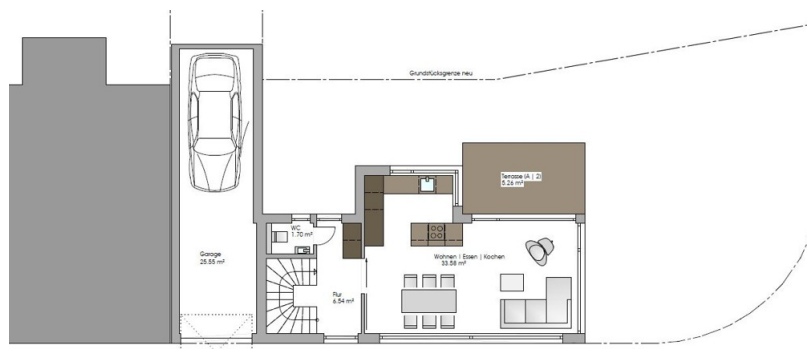
KELLERGECHOSS DHH

WOHNFÄCHE ca. 33,40m<sup>2</sup>  
NUTZFÄCHE ca. 16,74m<sup>2</sup>



KELLERGECHOSS DHH

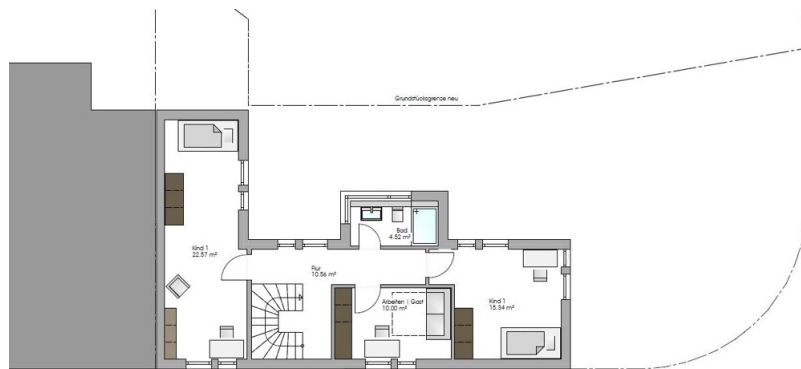
WOHNFÄCHE ca. 33,40m<sup>2</sup>  
NUTZFÄCHE ca. 16,74m<sup>2</sup>



ERDGESCHOSS EFH  
WOHNFÄCHE ca. 47,07m<sup>2</sup>

BARCHFELDSTRASSE

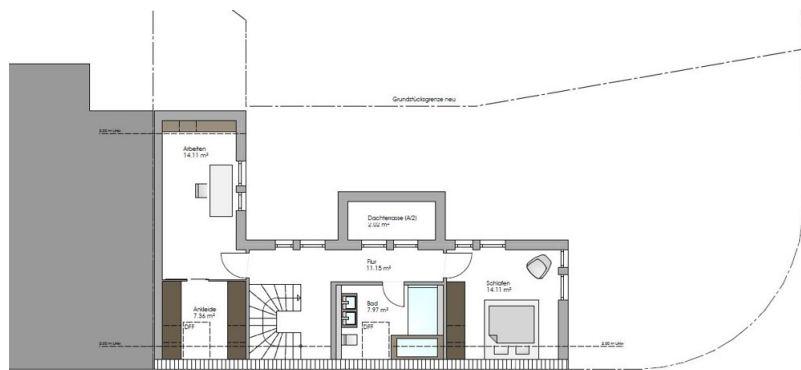




OBERGESCHOSS EFH  
WOHFÄCHE ca. 43,02m²



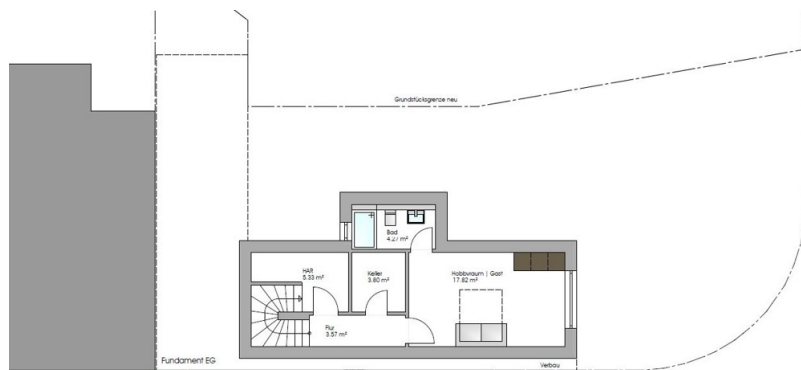
BARCHFELDSTRASSE



DACHGESCHOSS EFH  
WOHFÄCHE ca. 56,71m²



BARCHFELDSTRASSE



KELLERGESCHOSS EFH  
WOHFÄCHE ca. 11,06m²  
NUTZFÄCHE ca. 4,13m²



BARCHFELDSTRASSE

??????? ???????: 22001295 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

??? ?????? ???????????

In der beliebten Matternstraße, einer ruhigen Stichstraße von Frankfurt Eckenheim, befindet sich dieses circa 638 Quadratmeter große Grundstück, schön gelegen am Anfang des Eckenheimer Grün-, Spiel- und Erholungspark. Die U-Bahn-Station Frankfurt „Theobald-Ziegler-Straße“ und Frankfurt "Ronneburgstraße" ist circa sieben Gehminuten entfernt. Mit der U-Bahnlinie U5 erreichen Sie die Frankfurter Innenstadt in direkter Verbindung in circa 10 Minuten. Somit ist dies ein guter Mix aus ruhiger und zentraler Lage. Die vorhandene Baugenehmigung umfasst die Errichtung eines Doppelhauses zur Matternstraße hin, sowie einem Einfamilienhaus zur Barchfeldstraße hin, eine Garage und drei Stellplätzen. Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches zum Abriss vorgesehen ist. Eine Abrissgenehmigung liegt bereits vor. Selbstverständlich kann man die Immobilie auch als Investment kaufen, vermieten und in der Zukunft erst abreißen und dann bebauen. Das Grundstück ist frei von Alt- und Baulasten.

??????? ???????: 22001295 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

???????????????? ???? ??????????

Nach erfolgreicher Bauvoranfrage sind folgende Flächen für die Neubauentwicklung möglich:

1) Einfamilienhaus mit integrierter Garage

- EFH: Wohnfläche (inkl. Terrasse). circa 192,44 Qadratmeter

Nutzfläche: circa 9,13 Qadratmeter

- Im Erdgeschoss ist ein großzügiger Wohn/ Essbereich geplant. Weiterhin befindet sich dort die angrenzende Garage sowie der Terrassenbereich.

- Im Obergeschoss befinden sich 2 Kinderzimmer, sowie ein Badezimmer und ein Gäste / Arbeitszimmer.

- Im Dachgeschoss gibt es die Möglichkeit ein Ankleidezimmer zu schaffen. Weiterhin sind hier 2

Schlafzimmer sowie eine Dachterrasse möglich.

2) Zwei Doppelhaushälften mit einem Carport und zwei Stellplätzen

- 2x DHH: Wohnfläche (inkl. Terrasse): circa 185,14 Qadratmeter (2x)

- Im Kellergeschoss befindet sich ein Bad, sowie ein Hobbyraum und Technikraum.

- Im Erdgeschoss bestehend aus Eingangsbereich, Wohnzimmer, Gäste-WC sowie einem Hauswirtschaftsraum.

- Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer sowie ein Bad und ein Gäste / Arbeitszimmer.

- Im Dachgeschoss ist ein großzügiges Schlafzimmer sowie Masterbad geplant.

Nutzfläche: circa 16,75 Qadratmeter

Gesamtfläche: circa 562,72 Qadratmeter reine Wohnfläche

Daten zum Altbestand:

Derzeit bebaut mit einem Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1961 mit circa 144 Quadratmeter

Wohnfläche verteilt auf fünf Zimmer in zwei Stockwerken.

??????? ???????: 22001295 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

??? ??? ??? ???????????

Der nordöstlich des Stadtzentrums liegende Stadtteil Eckenheim bietet eine attraktive Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Er grenzt an die Stadtteile Dornbusch, Eschersheim, Preungesheim und Nordend. Und ist lediglich 5 km vom Zentrum der Mainmetropole entfernt. Der Stadtteil ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und größeren Wohnkomplexen. Es gibt sowohl ältere als auch moderne Wohngebäude. Eckenheim gilt als eine gute Wohngegend mit einem ruhigen und familienfreundlichen Umfeld. Der Stadtteil hat eine lange Geschichte, war ursprünglich ein eigenständiges Dorf, bevor es im 19. Jahrhundert eingemeindet wurde. Historische Gebäude und Denkmäler sind Teil des Stadtteils. Eckenheim zeichnet sich durch eine kulturelle Vielfalt aus, was sich in einer Vielzahl von Restaurants, Cafés und kulturellen Veranstaltungen widerspiegelt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind vorhanden. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Wochenmärkte bietet der Stadtteil. Für Freizeit und Erholung bietet Eckenheim verschiedene Parks und Grünanlagen wie den Martin-Luther-King-Park, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Der im Stadtteil beheimatete Sportverein und die Sporteinrichtungen, bieten ein breites Spektrum an Aktivitäten. Neben der Autobahn nach Bad Homburg und die zu ihr führenden Zubringer verfügt Eckenheim durch die U-Bahn-Linie U5, die Stadtbuslinien 34 und 39, sowie die Nachtbuslinie N4 über ein gutes ÖPNV-Angebot.

??????? ???????: 22001295 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 22001295 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 ?????????????????? ????? ?????

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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