

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Charmantes Zweifamilienhaus auf sonnigem Gartengrundstück

????????? ??????????: 24001217



???? ??????: 1.720.000 EUR • ??????????: ca. 198 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ?????? ??: 489 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

???????? ??????????: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001217	????? ???????	1.720.000 EUR
????????????	ca. 198 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	????????????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
?????????????? ???	5	?????????	???????
????????????		??????????????	
????????????	2		
????? ??????????????	1956	????????????????????	ca. 91 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	203.30 kWh/m²a
??????????????	30.08.2034	????????????	
??????????????????		????????????	G
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ??????????: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

In einer ruhigen und gehobenen Wohnlage von Eschersheim liegt dieses charmante, einseitig angebaute Ein- bis Zweifamilienhaus, welches in den Jahren 1953 bis 1956 errichtet wurde. Eingebettet in ein Umfeld von stilvollen Altbauten und Stadthäusern mit gepflegten Gärten, zählt dieses Viertel zu den bevorzugten Wohngegenden, besonders bei Familien. Die Lage besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell und bequem erreichbar. Das Haus wird derzeit als Zweifamilienhaus genutzt, ist voll unterkellert und bietet darüber hinaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die für eine Modernisierung bereits vorbereitete Erdgeschosswohnung besteht aus drei Zimmern, einer Küche mit Zugang zum beheizbaren Wintergarten sowie einem bereits renoviertem Badezimmer mit Dusche. Von der angrenzenden Terrasse führt der Weg auf das wunderschön bewachsene Gartengrundstück mit herrlichen Ziergräsern und verschiedenen Obstbäumen. Diese grüne Oase bietet ideale Bedingungen zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Abende im Freien und wird Natur- und Gartenliebhaber gleichermaßen begeistern. Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet neben einem Garderoben- und Ankleidebereich, vier weitere Zimmer, eine gemütliche Wohnküche mit Balkonzugang, ein Gäste-WC, ein modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einen praktischen Abstellraum. Im Untergeschoss befinden sich der Heizungsraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie vier geräumige Kellerräume. Die im Angebot enthaltene Garage bietet Platz für ein kleines Fahrzeug. Mit etwas Modernisierungsaufwand kann die Garage an heutige Anforderungen angepasst werden. Das Haus birgt enormes Potenzial und lässt sich durch eine liebevolle Sanierung zu einem repräsentativen Stadthaus, auch für eine größere Familie, umgestalten. Alternativ kann die derzeitige Nutzung als Zweifamilienhaus fortgeführt werden. Diese Immobilie besticht durch ihren ganz besonderen Charme. Die gelungene Kombination aus der zeittypischen Architektur der 50er Jahre, gemütlichen Wohnbereichen und dem schön angelegten Garten, verleiht dem Haus eine einladende Atmosphäre, die Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt. Jedes Detail erzählt seine eigene Geschichte und bietet den neuen Eigentümern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Wer ein Zuhause mit Charakter und einzigartigem Flair sucht, wird von dieser Immobilie begeistert sein.

???????? ??????????: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Gute Raumaufteilung
- Anbau / Beheizbarer Wintergarten
- Elektrik und Steigleitungen im OG und DG erneuert
- Heizkörper im EG erneuert
- Dachdämmung
- Einbauküche
- Zwei Badezimmer, eines mit Dusche und eines mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Abstellkammer
- Terrasse
- Balkon
- Keller
- Garten
- Garage

???????? ??????????: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

Die ausgezeichnete Infrastruktur in Eschersheim macht diesen Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohnlagen in Frankfurt. 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. Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés befinden sich in der Umgebung. Die U-Bahn-Stationen „Weißer Stein“ (U1, U2, U3, U8) und „Lindenbaum“ (U1, U2, U3, U8) sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Ebenso die A66 Richtung Wiesbaden und die A661 Richtung Bad Homburg und Offenbach. Die Hauptwache, die Innenstadt, die Alte Oper und das Bankenviertel können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem PKW oder dem Fahrrad zügig erreicht werden. Zum Frankfurter Hauptbahnhof und dem Flughafen Rhein-Main gelangt man in circa 20 Minuten. Auch die umliegenden Taunusgemeinden und Naherholungsgebiete bieten sich ideal für einen spontanen Ausflug an.



??????? ?????????: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 203.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

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

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)