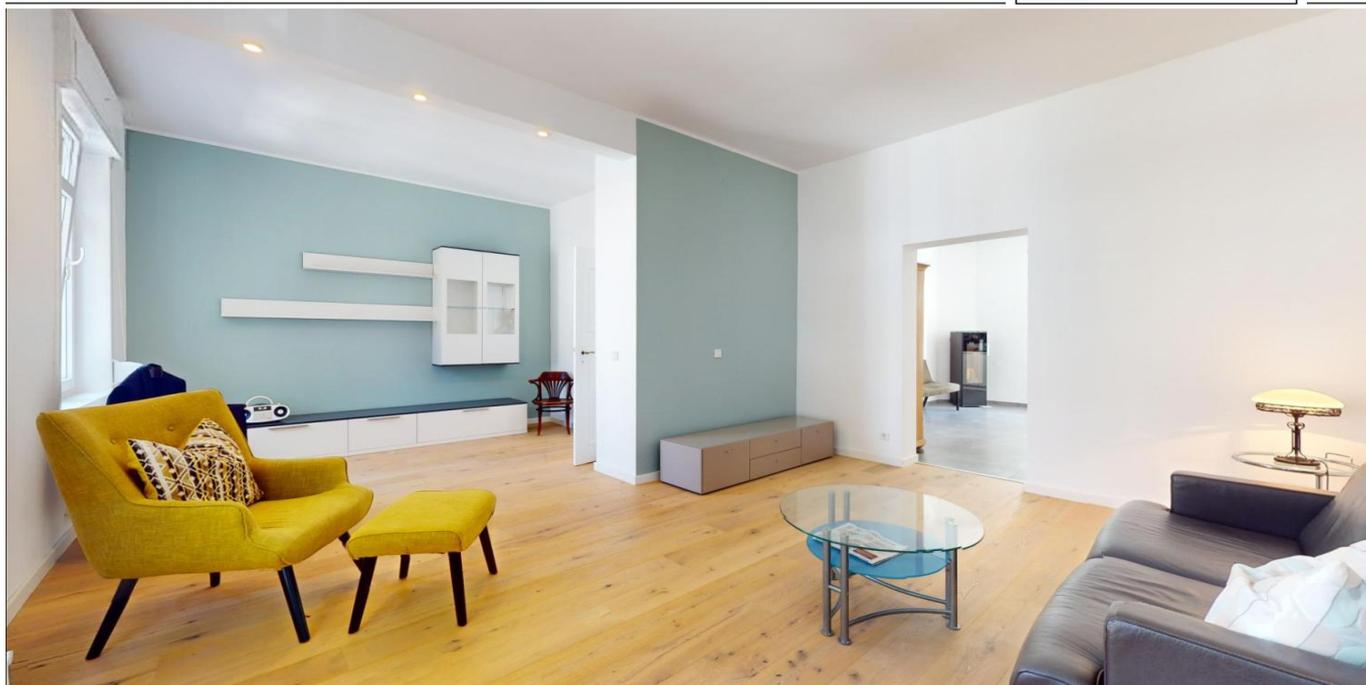


Frankfurt am Main – Eschersheim

# Saniertes Altbau Ein-/Zweifamilienhaus in guter Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 24001210**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 218 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24001210
Superficie netta	ca. 220 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1905
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.500.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 61 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	188.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.08.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1905

CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



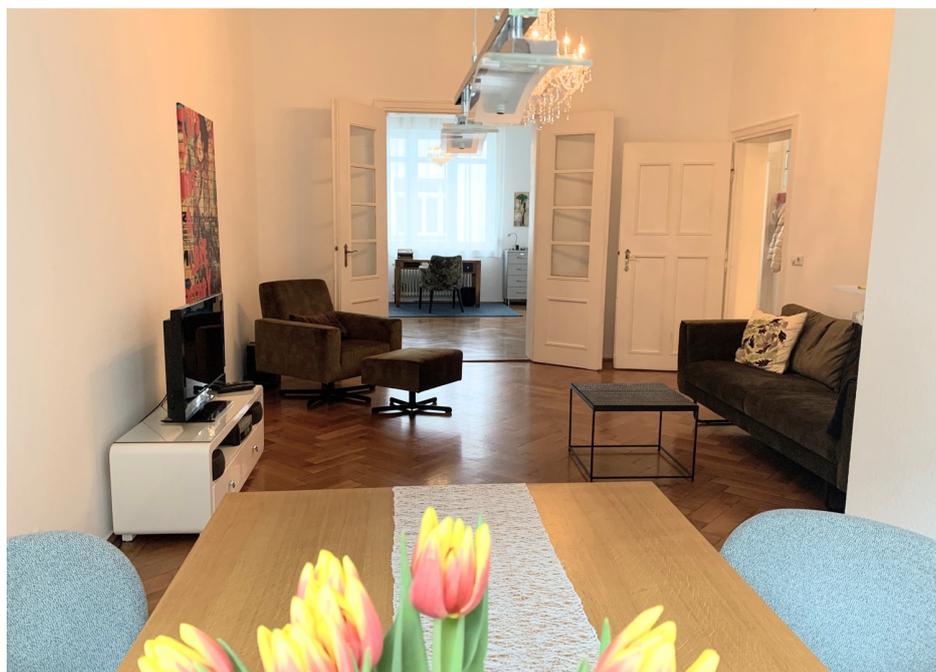
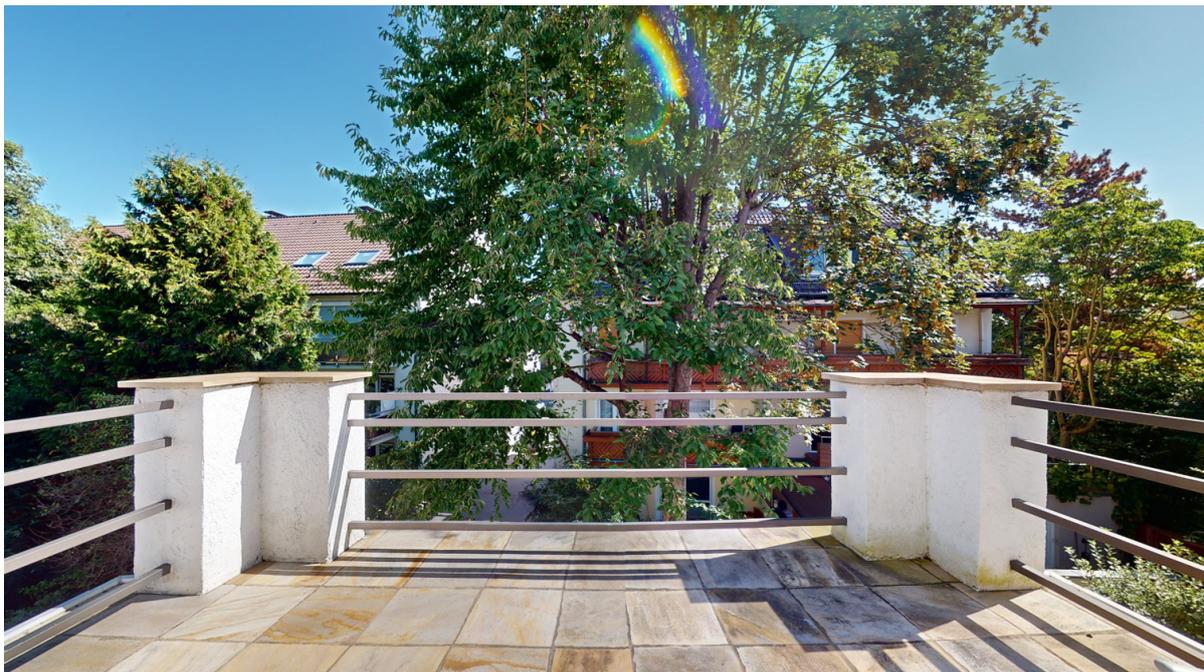
CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



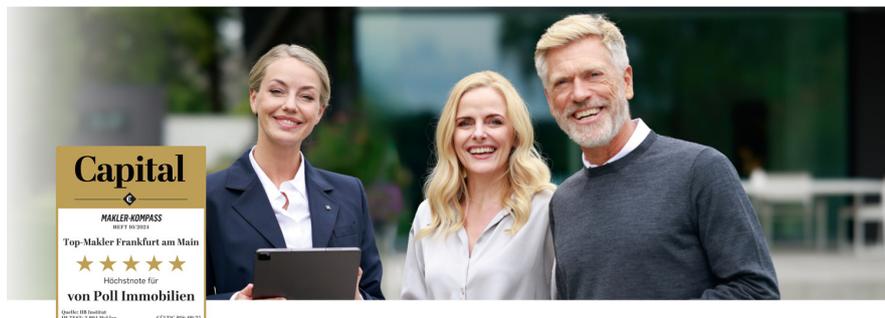
CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà

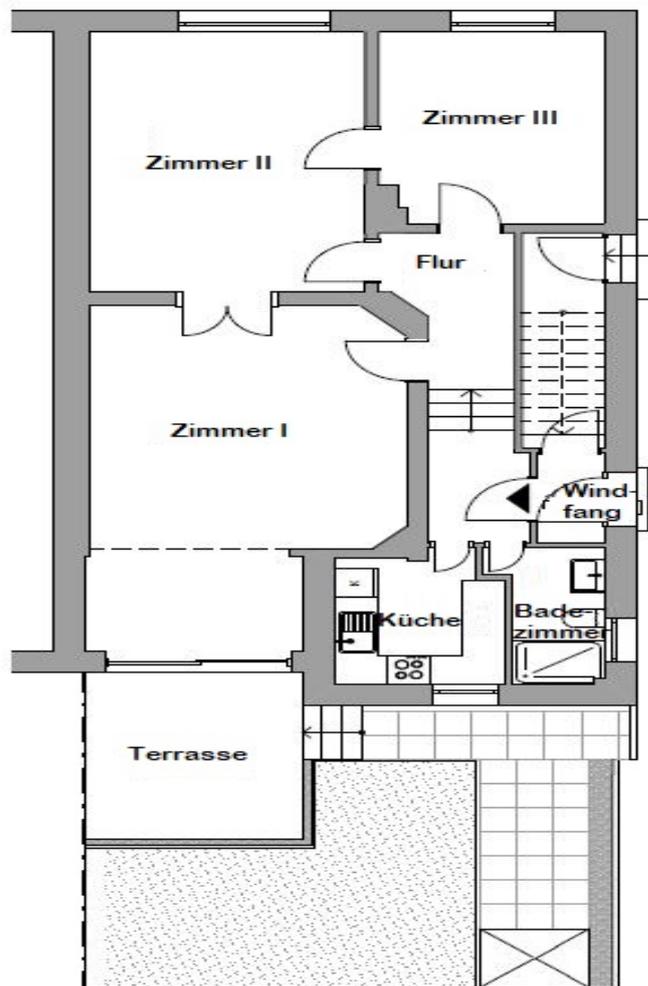


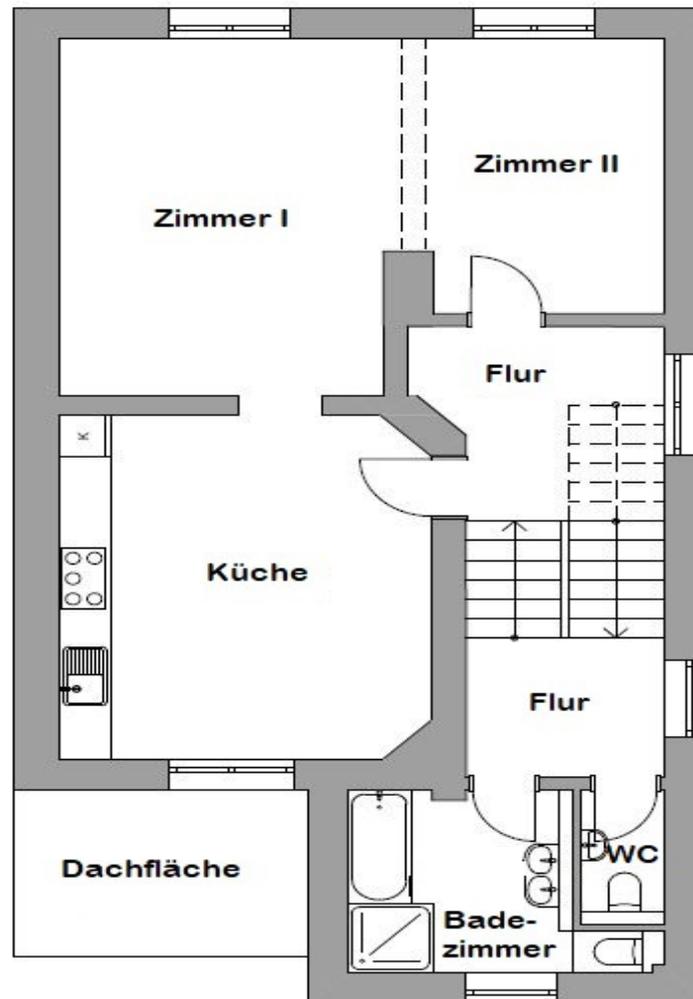
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

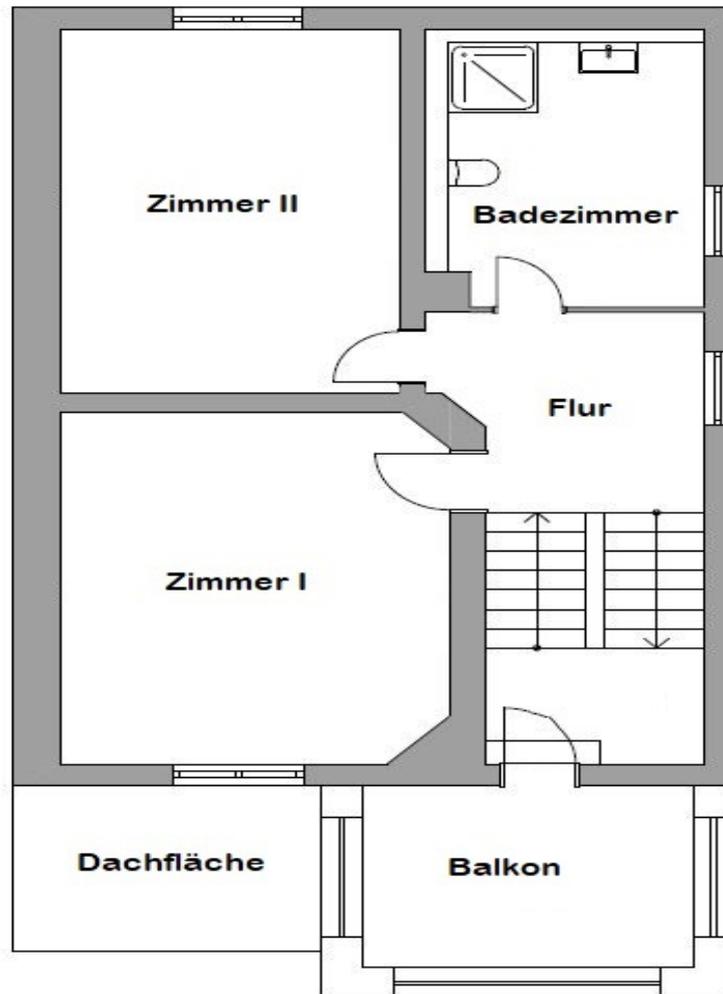
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

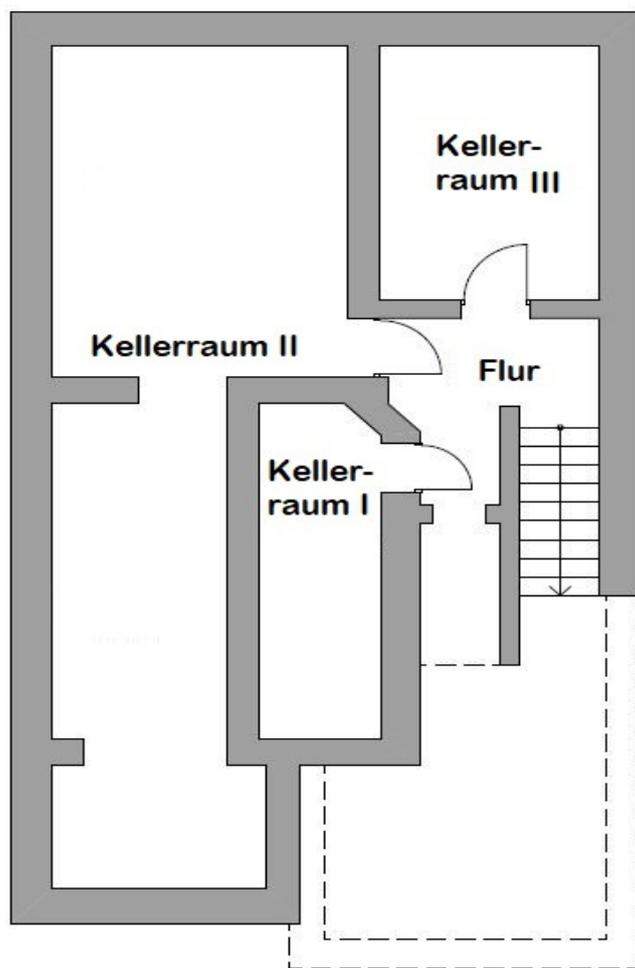
CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Una prima impressione

Das charmante Stadthaus wurde 1905 erbaut und befindet sich in ruhiger und begehrter Lage in Frankfurt-Eschersheim. Inmitten einer familienfreundlichen Nachbarschaft und mit sehr guter Verkehrsanbindung bietet dieser Standort nicht nur eine ideale Infrastruktur, sondern auch die Nähe zu Grünflächen, die sich hervorragend für Familienaktivitäten eignen. Mit rund 220 Quadratmetern reiner Wohnfläche hat das aktuell als Zweifamilienhaus genutzte Objekt eine ideale Größe für Paare und Familien mit Kindern. Durch einen Durchbruch im Eingangsbereich des Erdgeschosses könnte die Immobilie auch problemlos in ein schönes Einfamilienhaus zurückgeführt werden. Der schöne, sanierte Altbau mit Satteldach wird über eine Toreinfahrt betreten, wo auch mindestens zwei freistehende PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen. Die auf zwei versetzten Wohnebenen mit zwei separaten Eingängen (Erdgeschoss und Obergeschoss) errichtete Immobilie besticht durch sieben großzügige Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören u.a. eine neuwertige Gaszentralheizung, hochwertige Echtholzparkettböden teilweise mit Fischgrätenmuster und neuwertige Fliesen in Küche und Bädern, doppelverglaste Iso-Kunststofffenster, Rollläden, moderne Einbauschränke, eine neuwertige Einbauküche mit freistehendem Kamin im Obergeschoss sowie schöne Tageslichtbäder mit herrlichen Duschen. Das schön renovierte und helle Treppenhaus sowie ein großer Keller mit Hobbyraum runden das Angebot ab. Die schöne Architektur mit hohen Decken (3,60 Meter hoch) und teilweise Stuck sowie der nach Nordosten ausgerichtete Garten mit schöner Terrasse verleihen dem Haus einen einzigartigen Charakter. Wer eine besondere Immobilie zur Eigennutzung für sich und seine Familie oder zum Wohnen und teilweise vermieten in beliebter Lage sucht, findet hier eine interessante Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Dettagli dei servizi

- Ruhige, zentrale Lage
- Hohe Decken mit Stuck (3,60 Meter hoch)
- Hochwertiger Echtholzparkettboden (Fischgrätenmuster)
- Neue Fliesen in den Küchen und Badezimmern
- Neuwertige Einbauküche von Häcker, mit Küchengeräten von Miele und freistehendem Kamin
- Einbauschränke / Spiegelkleiderschränke
- Moderne Tageslichtbäder mit Duschen
- Doppelverglaste Iso-Kunststoff Fenster
- Rollläden
- Saniertes Treppenhaus
- Gas-Zentralheizung von 2019
- Großer Keller mit Handwerksraum

**CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Tutto sulla posizione

Der charmante Stadtteil in Eschersheim zeichnet sich besonders durch seine hervorragende Infrastruktur aus. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die nahen gelegenen Schulen und Kindergärten sind nur einige der Vorzüge, die dieser Stadtteil bietet. Die in Laufweite befindlichen Bertramswiesen am Hessischen Rundfunk, der Sportclub 1880 mit Tennis, Rugby und Hockey Plätzen, Grünanlagen und der Sinai-Park laden zu entspannenden Spaziergängen ein und ist besonders geeignet für sportlich Aktive. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Restaurants, Cafés befinden sich fußläufig entfernt. Die von Villen, Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägte ruhige Wohngegend ist wegen der hohen Lebensqualität sehr gefragt. Sowohl für Familien, als auch Stadtmenschen die ruhig und gehoben in einem eingewachsenen Viertel leben möchten eine gute Wahl! Die Verkehrslage der Immobilie ist sowohl für den Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs als auch für Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer nahezu optimal. Die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8 sowie zwei regelmäßig pendelnde Buslinien sind zu Fuß nur ca. 3 Minuten entfernt und lassen Sie praktisch jedes Ziel problemlos erreichen. Der nahe gelegene Frankfurter Alleenring ist wohl die wichtigste Frankfurter Verkehrsader und bringt Sie zügig zu den Anschlüssen der A66 und A661 sowie an fast jeden Punkt Frankfurts. Die Hauptwache, die Innenstadt, die Alte Oper und das Bankenviertel können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem PKW oder dem Fahrrad zügig erreicht werden. Der Frankfurter Hauptbahnhof und der Flughafen Rhein-Main sind in circa 20 Minuten zu erreichen, die umliegenden Taunusgemeinden des Großraums sind auch naheliegend.

**CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 188.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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.

**CODICE OGGETTO: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francoforte sul Meno  
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)