Frankfurt am Main – Eschersheim

Charmantes Ein- bis Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Eschersheim

Property ID: 24001217

PURCHASE PRICE: 1.650.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 198 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 489 m²

Property ID: 24001217 - 60433 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: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

At a glance

Property ID	24001217
Living Space	ca. 198 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1956
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 91 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	30.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	203.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

A first impression

Charmantes Ein- bis Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Eschersheim In einer ruhigen und gehobenen Wohnlage von Eschersheim befindet sich dieses charmante, einseitig angebaute Ein- bis Zweifamilienhaus, das zwischen 1953 und 1956 erbaut wurde. Umgeben von stilvollen Altbauten und gepflegten Stadthäusern mit idyllischen Gärten, gehört dieses Viertel zu den bevorzugten Wohngegenden – insbesondere bei Familien. Exzellente Infrastruktur Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten Das Haus wird derzeit als Zweifamilienhaus genutzt und ist voll unterkellert, wodurch es flexible Gestaltungsmöglichkeiten bietet – sei es als großzügiges Einfamilienhaus oder zur Fortführung der bisherigen Nutzung. Wohnbereiche •Erdgeschoss: Die bereits für eine Modernisierung vorbereitete Wohnung umfasst drei Zimmer, eine Küche mit Zugang zum beheizbaren Wintergarten sowie ein bereits renoviertes Badezimmer mit Dusche. Von der angrenzenden Terrasse gelangt man in den liebevoll angelegten Garten mit Ziergräsern und verschiedenen Obstbäumen – eine grüne Oase zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Abende. •Ober- & Dachgeschoss: Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über zwei Etagen und bietet neben einem Garderoben- und Ankleidebereich insgesamt vier Zimmer, eine großzügige Küche mit Zugang zum Balkon, ein Gäste-WC, ein modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einen praktischen Abstellraum. Kellergeschoss & Garage Im Untergeschoss stehen neben dem Heizungsraum ein Wasch- und Trockenraum sowie vier geräumige Kellerräume zur Verfügung. Die Garage bietet Platz für ein kleines Fahrzeug und kann mit geringem Modernisierungsaufwand an heutige Anforderungen angepasst werden. Technische Details & Highlights •Flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus •Gute Raumaufteilung •Beheizbarer Wintergarten •Elektrik und Steigleitungen im Ober- & Dachgeschoss erneuert •Dachdämmung •Zwei Badezimmer (eines mit Dusche, eines mit Wanne & Dusche) •Gäste-WC •Balkon & Terrasse •Garten mit Obstbäumen •Keller mit viel Stauraum •Garage Enormes Potenzial für individuelle Gestaltung Mit einer liebevollen Sanierung lässt sich dieses Haus in ein repräsentatives Stadthaus verwandeln, das auch für eine größere Familie ideal geeignet ist. Alternativ kann die Nutzung als Zweifamilienhaus fortgeführt werden. Dieses Haus verbindet den Charme der 50er-Jahre-Architektur mit modernen Elementen und bietet durch seine großzügigen Räume und den wunderschönen Garten eine einzigartige Wohnatmosphäre. Wer auf der Suche nach einem Zuhause mit Charakter und viel Potenzial ist, wird hier fündig!

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Details of amenities

- 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

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

All about the location

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.

Property ID: 24001217 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 203.30 kwh/(m²*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.

Property ID: 24001217 - 60433 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