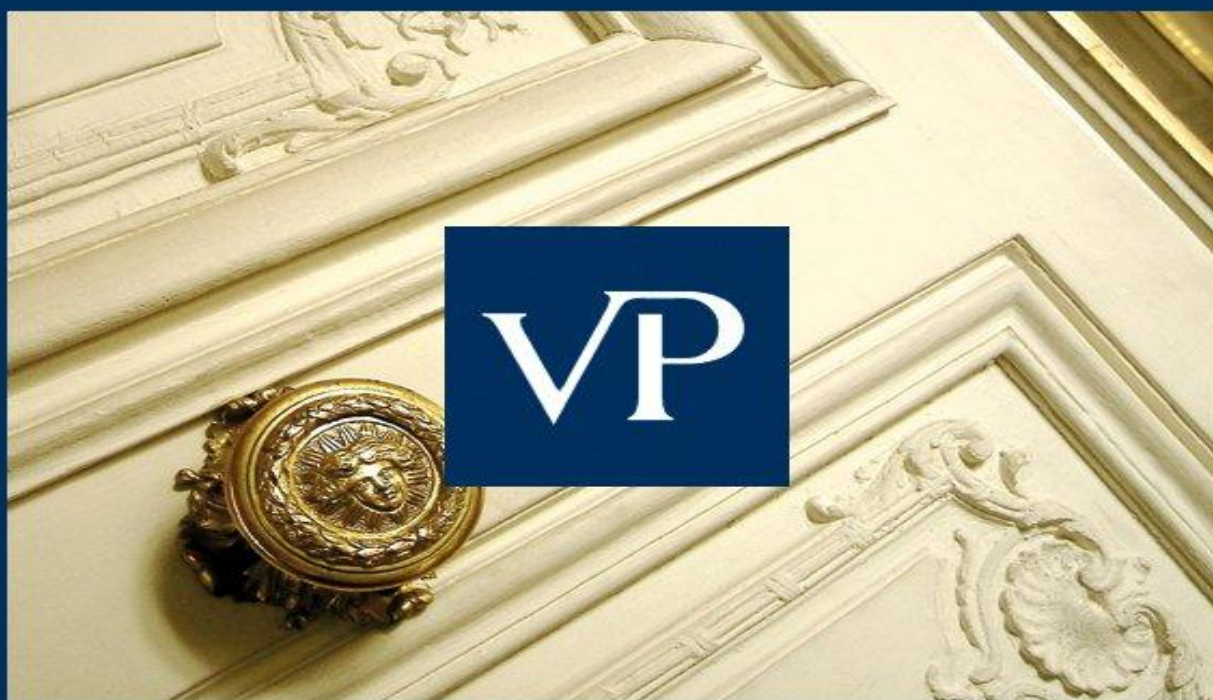


Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

# Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus auf großem Grundstück

*CODE DU BIEN: 24001150*



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 760 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24001150                      |
| Surface habitable      | ca. 140 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1955                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 695.000 EUR                                                        |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Technique de construction    | massif                                                             |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                        |

CODE DU BIEN: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 298.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1959                      |

CODE DU BIEN: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**CODE DU BIEN: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Une première impression

Dieses sanierungsbedürftige Zweifamilienhaus aus den 1950er Jahren bietet vielfältigste Möglichkeiten.

Neben einer Kernsanierung mit möglichem Dachausbau und Anbau könnte Platz für ein oder zwei Familien geschaffen werden. Ein Mehrgenerationenhaus ist natürlich auch denkbar.

Derzeit befinden sich hier zwei, drei bis vier Zimmer Wohnungen mit Küche und Bad, die an Studenten vermietet sind. Das Haus wird frei übergeben.

Weitere Möglichkeiten bietet das großzügige Grundstück, welches bebaut werden könnte oder, wie bisher, als großer Garten mit Obstbäumen genutzt werden kann.

**CODE DU BIEN: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Détails des commodités

- Dielenböden
- Zwei Küchen
- Zwei Bäder mit Badewanne
- Gastherme
- Anbau
- Keller mit Waschküche
- Großer Garten mit Obstbäumen
- Große Garage mit zwei Freiplätzen davor

**CODE DU BIEN: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Tout sur l'emplacement

Nieder-Eschbach liegt etwa zehn Kilometer nördlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Das historische Dorf bildet eine geschlossene Siedlung westlich des Eschbachs. Im Südwesten des Ortskerns schließt sich als Siedlung der Nachkriegszeit der Ben-Gurion-Ring an.

Der Stadtteil führt - als einziger Stadtteil Frankfurts - eine eigene Städtepartnerschaft mit der französischen Stadt Deuil-la-Barre. Nieder-Eschbach ist ein eigenständiges und liebenswertes Dorf vor den Toren des Taunus.

Nieder-Eschbach ist an das Netz der Frankfurter U-Bahn angebunden. Neben der Linie U2 verkehren dort außerdem noch die Omnibuslinien 27 und 29, die Nieder-Eschbach mit den Nachbarstadtteilen Bonames und Nieder-Erlenbach verbinden. Die Buslinie 29 erschließt außerdem das Gewerbegebiet und die Siedlung am Bügel.



**CODE DU BIEN: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 298.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 24001150 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

**Tel.:** +49 69 - 95 11 79 0

**E-Mail:** frankfurt@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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