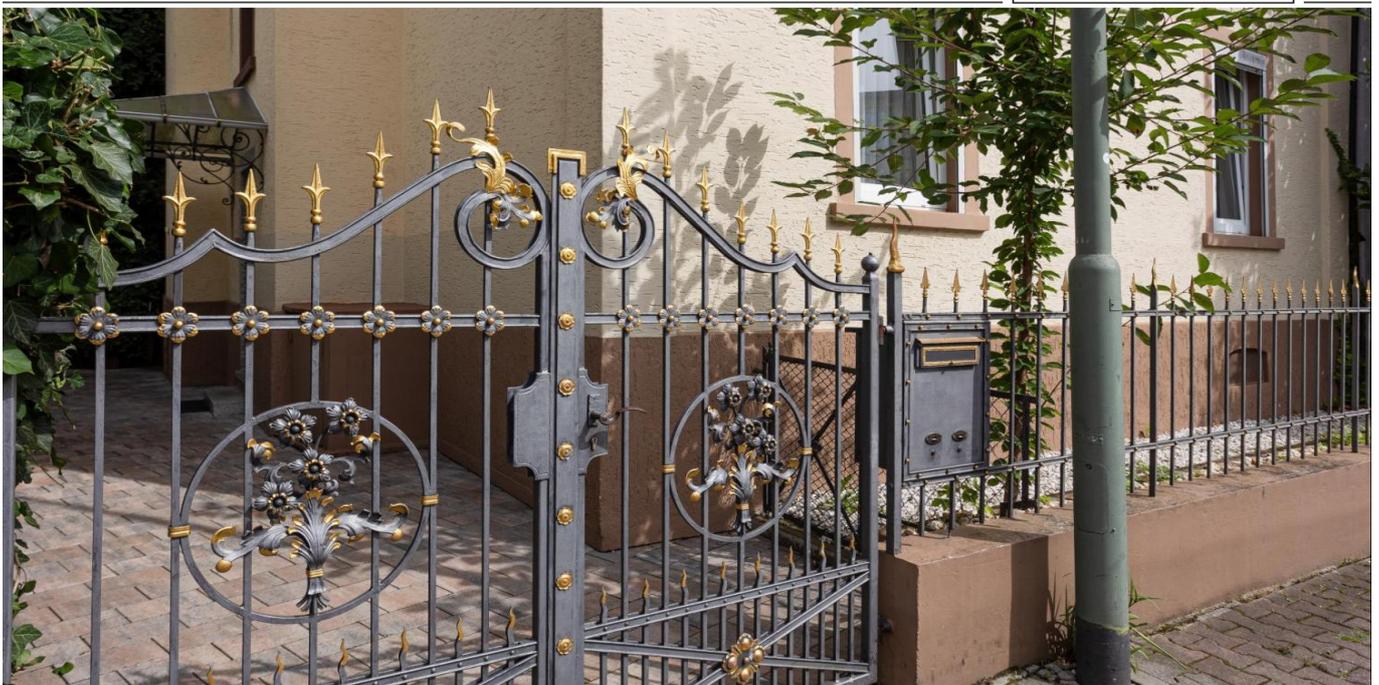


Frankfurt am Main – Eschersheim

# Stadthaus mit herrlichem Garten in gesuchter Lage

CODE DU BIEN: 24001179



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

PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 583 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- 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: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24001179                      |
| Surface habitable      | ca. 134 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1898                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 1.390.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation   | 2005   |
| État de la propriété         | Bon état   |
| Technique de construction    | massif   |
| Surface de plancher          | ca. 140 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine  |

CODE DU BIEN: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation d'énergie                                   | 198.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 07.08.2034           | Classement énergétique                                   | F                           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1898                        |

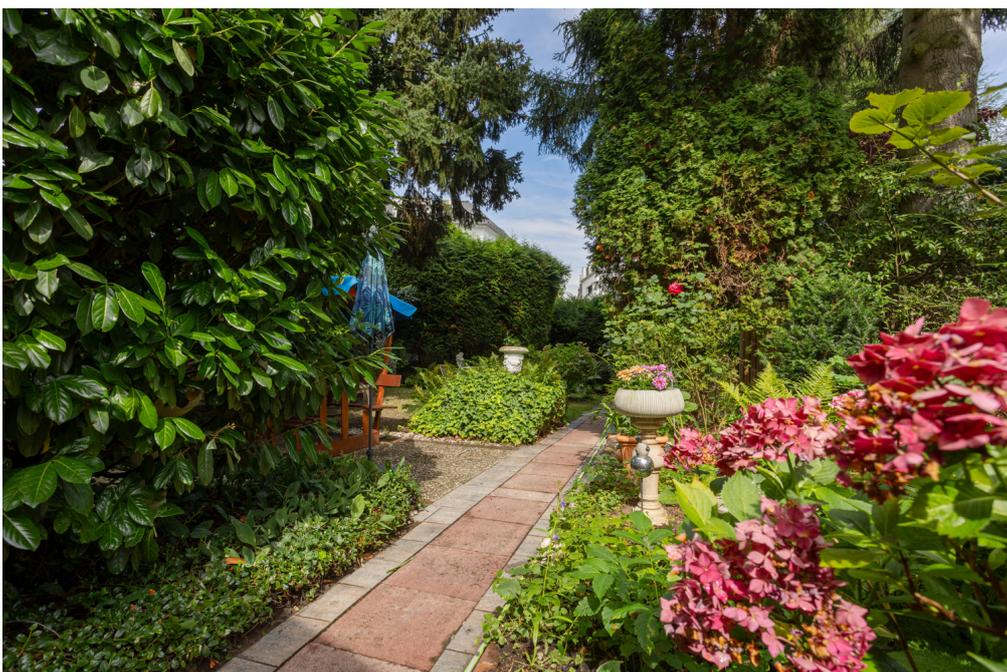
CODE DU BIEN: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



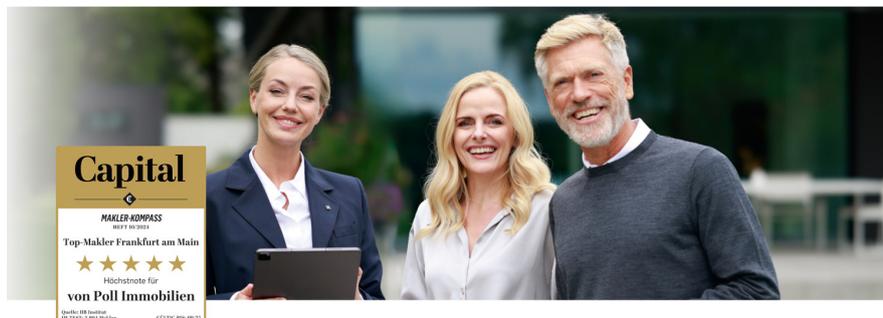
CODE DU BIEN: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Une première impression

In gehobener, grüner Wohnlage von Eschersheim befindet sich dieses charmante, klassische Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1898. Umgeben von edlen Altbauten und schönen Gärten, ist diese Wohnlage bei Familien sehr gefragt. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Niddawiesen, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren einladen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Supermärkte, öffentliche Verkehrsmittel, verschiedene Schulen, Gymnasien und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Das Haus wurde vor ca. 40 Jahren umfangreich saniert und kontinuierlich gepflegt und instand gehalten. Die Liegenschaft eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus, wie es derzeit genutzt wird. Durch den Ausbau des Dachgeschosses könnte weitere Wohnfläche geschaffen werden. Das Haus eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus. Durch eine Sanierung/Modernisierung kann das klassische Altstadthaus zusätzlichen Wohnraum und Komfort gewinnen. Diese Immobilie ist ein äußerst seltenes Angebot in einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts!

CODE DU BIEN: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Détails des commodités

- Altbaufair mit Potential
- Parkett im Erdgeschoss
- Sechs Zimmer
- Original Treppenhaus
- Wintergarten
- Keller mit viel Nutzflächen
- Eingewachsenes uneinsehbares Grundstück
- Garage
- Erweiterung durch Dachausbau möglich

**CODE DU BIEN: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Tout sur l'emplacement

Die ausgezeichnete Infrastruktur in Eschersheim macht diesen Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohnlagen in Frankfurt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entlang der Eschersheimer Landstraße oder im Nordwestzentrum. 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. Die U-Bahn-Stationen „Weißer Stein“ (U1, U2, U3, U8) und „Lindenbaum“ (U1, U2, U3, U8) sind fußläufig innerhalb von circa fünf Minuten erreichbar. Die A66 Richtung Wiesbaden und A661 Richtung Bad Homburg und Offenbach sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898. 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.

CODE DU BIEN: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Contact

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

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francfort-sur-le-Main

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)