

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Sanierungsbedürftiges Reihenhaus auf Erbpachtgrundstück mit Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26001151



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 132 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26001151</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>280.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 41 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>		

Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	384.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



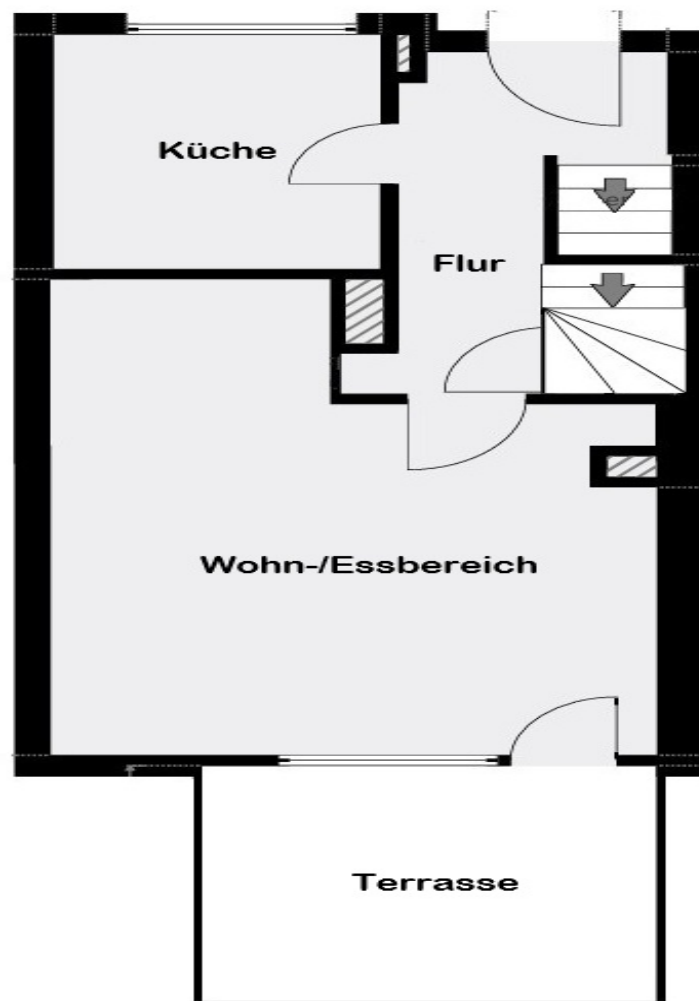
Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

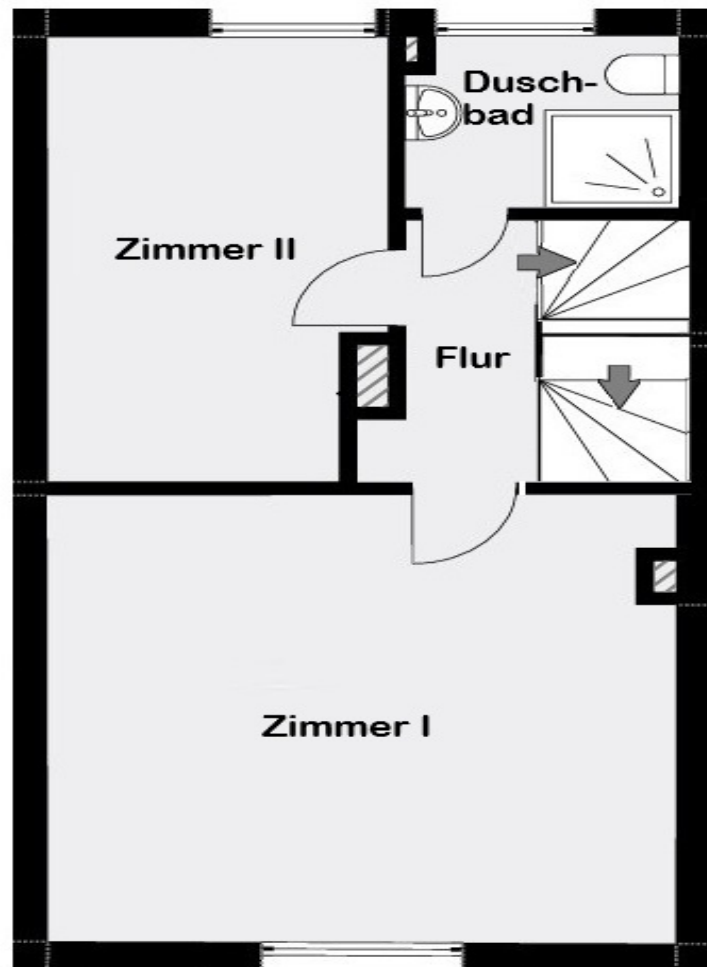
## Die Immobilie

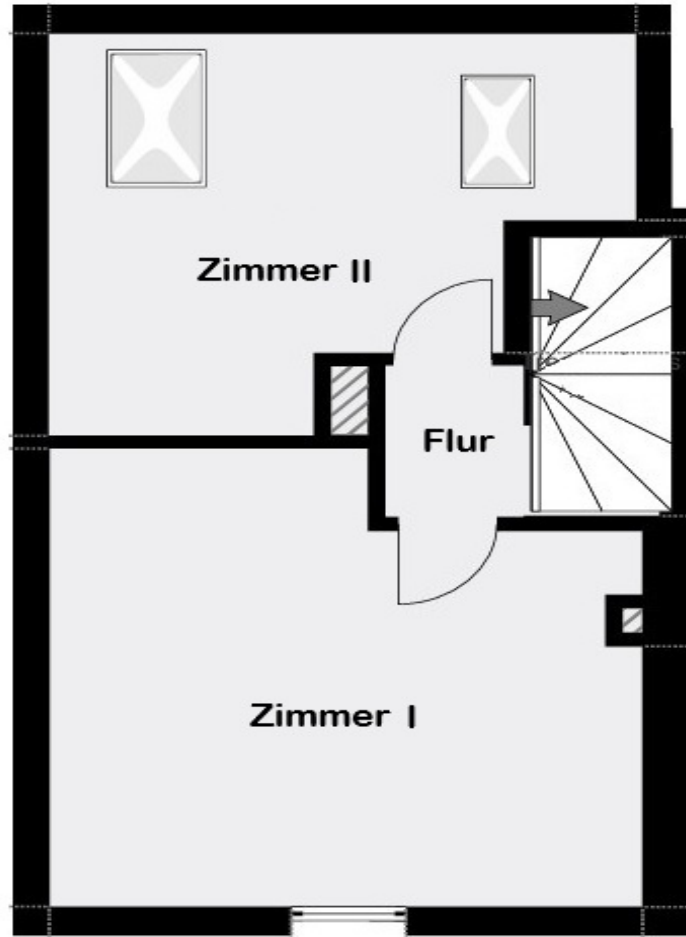


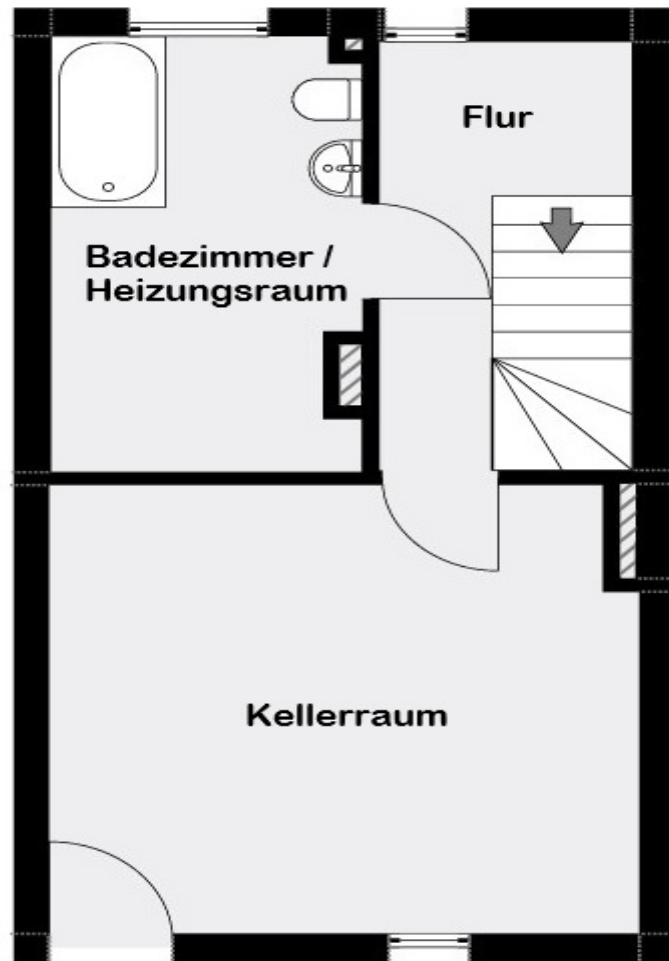
Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1953 in beliebter Lage von Frankfurt-Eschersheim bietet mit einer Wohnfläche von circa 85 m<sup>2</sup> und fünf Zimmern eine interessante Möglichkeit, Wohnen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig und richtet sich somit gezielt an Käufer:innen, die ein Haus individuell renovieren und modernisieren möchten.

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück der Stadt Frankfurt mit einer Größe von 132m<sup>2</sup>, Der Erbpachtvertrag endet 2052, kann bei Erwerb der Immobilie aber vorzeitig verlängert werden bis voraussichtlich zum Jahr 2113.

Die Höhe des Erbpachtzinses hängt von der Nutzung ab. Maximal werden anfänglich ca. 3900€/Jahr anfallen. Dies kann sich durch diverse Nachlässe jedoch deutlich reduzieren.

Die Aufteilung umfasst vier separate Schlafzimmer, die viel Freiraum für verschiedene Nutzungskonzepte bieten – ob für eine Familie oder als Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Tageslichtbadezimmer sorgt für Helligkeit und angenehme Lüftungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss steht zusätzlich ein weiteres Badezimmer mit Fenster zur Verfügung.

Die Ausstattung des Hauses ist einfach. Hier bietet sich viel Potenzial für eigene Gestaltungsideen und eine umfassende Sanierung nach persönlichem Geschmack. Die Zentralheizung wird durch eine Gastherme aus dem Jahr 1997 betrieben. Damit ist die grundlegende Versorgung gewährleistet. Perspektivisch kann jedoch auch eine Modernisierung der Heiztechnik in Betracht gezogen werden.

Ein besonderes Merkmal dieses Hauses ist der eingewachsene Garten mit südlicher Ausrichtung. Dieser Bereich verspricht ganztägig gute Lichtverhältnisse und lädt zum Verweilen im Freien ein. Gleichzeitig ist er so angelegt, dass er Privatsphäre bietet. Menschen, die Freude an der Gartenarbeit haben, können hier ihre Kreativität ausleben.

Das Haus verfügt zudem über Ausbaupotenzial im Erdgeschoss und im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, den Bereich durch die Einrichtung eines Wintergartens zu erweitern. Dadurch entsteht ein Raum mit Blick ins Grüne. Das Dachgeschoss kann durch den Einbau von Gauben ausgebaut und somit optimal genutzt werden.

Diese Immobilie überzeugt durch ihren Gestaltungsspielraum und die Erweiterungsmöglichkeiten, die die Verwirklichung eigener Ideen ermöglichen.

**Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Zwei Tageslichtbäder, eines im Untergeschoss**
- **Gas-Zentralheizung von 1997**
- **Eingewachsener Garten in südlicher Ausrichtung**
- **Ausbaupotenzial im Erdgeschoss (Wintergarten) und Dachgeschoss (Gauben)**

**Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Alles zum Standort**

Das im Nordwesten Frankfurts gelegene Eschersheim zählt zu den begehrten, citynahen Wohnquartieren. Der nördlich der Bahnlinie gelegene historische Kern bewahrt stellenweise noch dörfliche Strukturen mit traditionellen Frankfurter Lokalen und alteingesessenen Fachgeschäften. Fachwerkhäuser und enge Gassen prägen das Bild. Südlich davon, rund um die U-Bahn-Station „Weißer Stein“, finden sich sanierte Altbauten sowie aufgelockerte Villenbebauungen, die harmonisch in das renommierte Dichterviertel übergehen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten entlang der Eschersheimer Landstraße decken den täglichen Bedarf, während kleine Fachgeschäfte und charmante Gastronomie das Viertel lebendig halten. Sport- und Freizeitbegeisterte finden auf der Niddawiese, im Freibad, Tennis- und Fußballanlagen reichlich Gelegenheit für Bewegung, Jogging oder Radtouren entlang der Nidda.

Als absolute Premiumadresse des Viertels gilt das Dichterviertel. Benannt nach seinen Straßennamen großer Literaten besticht es durch repräsentative Gründerzeithäuser, stilvolle Villen und gepflegte Mehrfamilienhäuser. Ruhige Straßen mit altem Baumbestand und großzügige Grundstücke machen das Dichterviertel zu einer der wertstabilsten Wohnlagen nördlich des Mains.

Besonders geschätzt sind auch die westlichen Randlagen Eschersheims entlang der Nidda. Die Nähe zum Fluss und zum weitläufigen Niddapark schafft einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Wohnungen und Häuser mit Blick ins Grüne – eine ideale Kombination aus Natur und urbanem Wohnen.

Ob das elegante Dichterviertel, die grünen Nidda-Lagen oder der traditionsreiche Ortskern – Eschersheim bietet eine Vielzahl an Bestlagen, die je nach Lebensstil unterschiedliche Vorzüge vereinen. Allen gemeinsam ist eine hohe Wohnqualität, gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Frankfurts Innenstadt.

Die U-Bahn-Station „Weißer Stein“ (U1, U2, U3, U8) sowie die S-Bahn-Station „Eschersheim“ (S6) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Autobahnen A66 Richtung Wiesbaden und A661 Richtung Bad Homburg und Offenbach liegen nur wenige Minuten entfernt und gewährleisten eine exzellente Anbindung an das Umland.

**Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26001151 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main**

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

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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