

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Urbane Zwei-Zimmer-Wohnung im sanierten Altbau

Objektnummer: 26001087



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

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

**Objektnummer: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26001087</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>195.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 38,2 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1935</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

Objektnummer: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.05.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



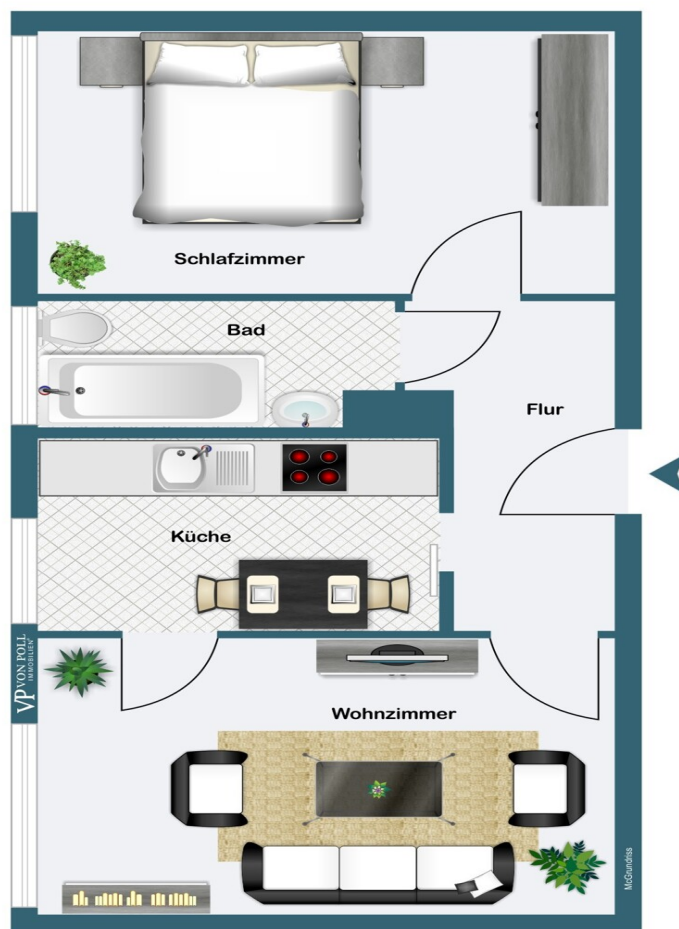
Objektnummer: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001087 - 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: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung bietet mit circa 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort. Das im Jahr 1935 errichtete Gebäude wurde laufend instandgehalten und zuletzt 2022 modernisiert. In diesem Zuge wurden das Badezimmer erneuert sowie eine moderne Zentralheizung installiert, wodurch der Wohn- und Energiestandard verbessert wurde.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer sowie ein zeitgemäßes Badezimmer. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten Standard, und die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Die moderne Heizungsanlage sorgt für ein angenehmes Wohnklima zur kalten Jahreszeit.

Die Erdgeschosslage ermöglicht kurze Wege und zusätzlichen Komfort. Dank des gepflegten Zustands ist ein sofortiger Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand möglich. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine durchdachte Raumaufteilung und flexible Einrichtungsmöglichkeiten schätzen.

Im Keller des sanierten Altbaus befindet sich zusätzlich und zugehörig zur Eigentumswohnung ein geräumiger und trockener Abstellraum.

Ob als erstes Zuhause, Zweitwohnung oder kompakte Wohnlösung – diese Immobilie überzeugt durch ihre effiziente Nutzung der Fläche.

**Objektnummer: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Laminatboden / Fliesen**
- **Tageslichtbad mit Badewanne**
- **Heizkörper**
- **Doppelverglaste Kunststofffenster**
- **Handrollläden**

**Objektnummer: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Alles zum Standort**

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, weiterführende Schulzweige sowie eine Internationale- und eine Walldorfschule befinden sich in der Nähe ebenso wie die beliebten Niddawiesen. Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Die U-Bahn-Station „Lindenbaum“ (U1, U2, U3, U8) ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Ebenso sämtliche Autobahnverbindungen. Die A5 Richtung Flughafen, 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 den Flughafen Rhein-Main gelangt man in circa 20 Minuten. Auch die umliegenden Taunusgemeinden und Naherholungsgebiete bieten sich ideal für einen spontanen Ausflug an.

**Objektnummer: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26001087 - 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)**