Frankfurt am Main – Schwanheim

Platz für die ganze Familie: Großes Zweifamilienhaus mit Garten und Nebengebäude

Property ID: 24001196

PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 265,29 m^2 • **ROOMS:** 12 • **LAND AREA:** 720 m^2

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

At a glance

Property ID	24001196
Living Space	ca. 265,29 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.06.2026
Rooms	12
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1939
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	790.000 EUR
Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 103 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.07.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	134.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1939

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

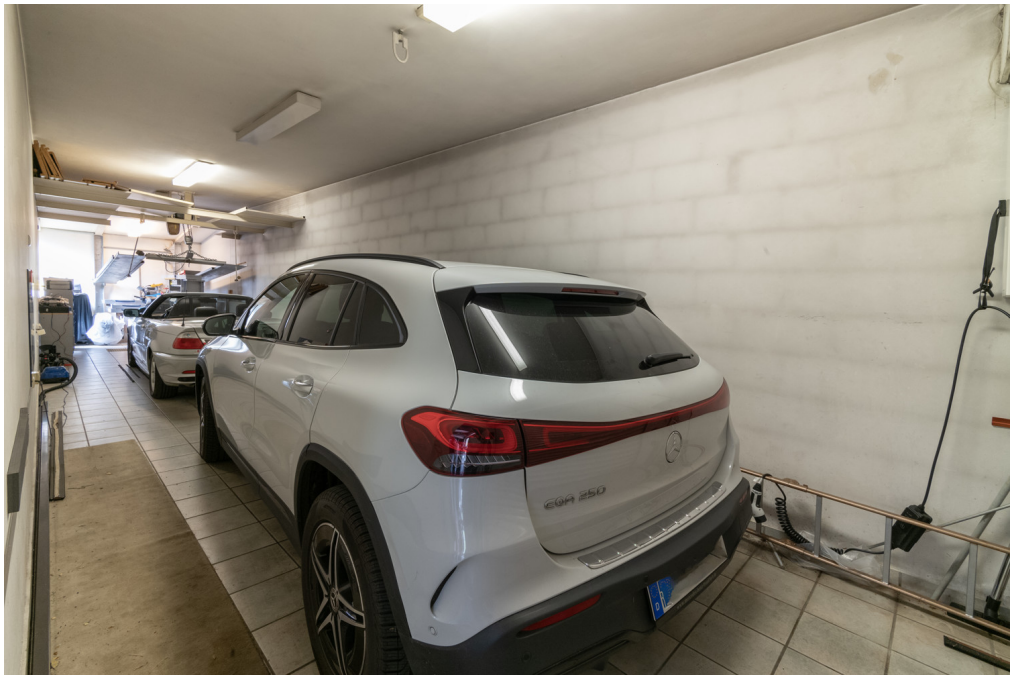
The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property



Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

The property

VON POLL IMMOBILIEN

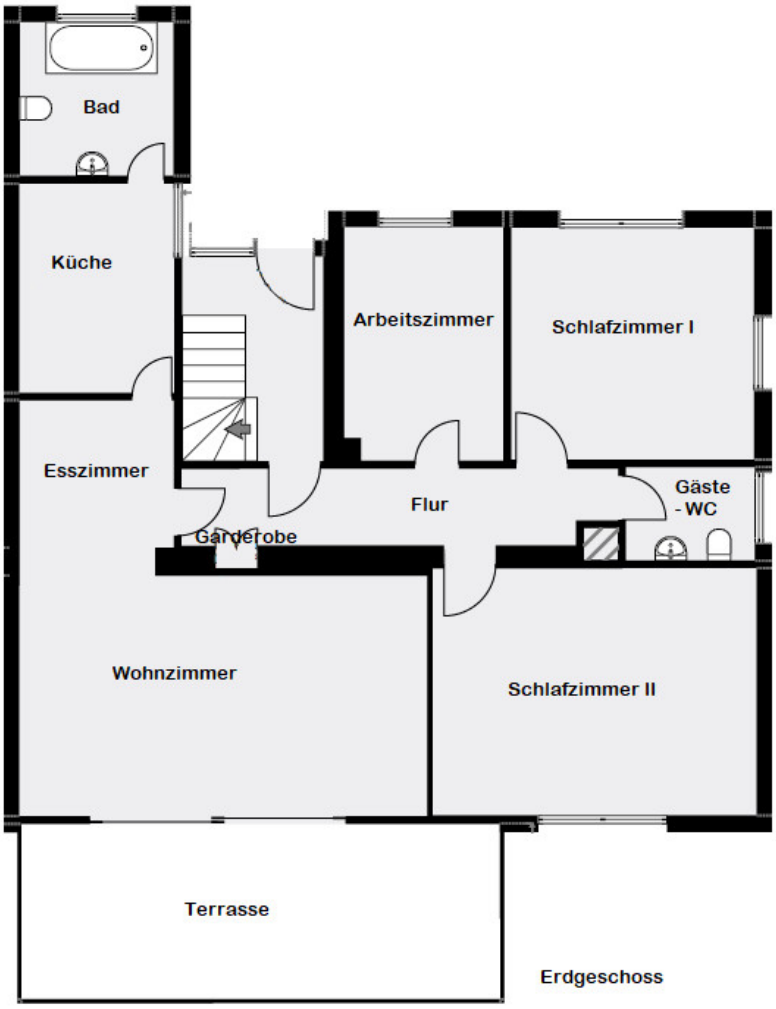
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

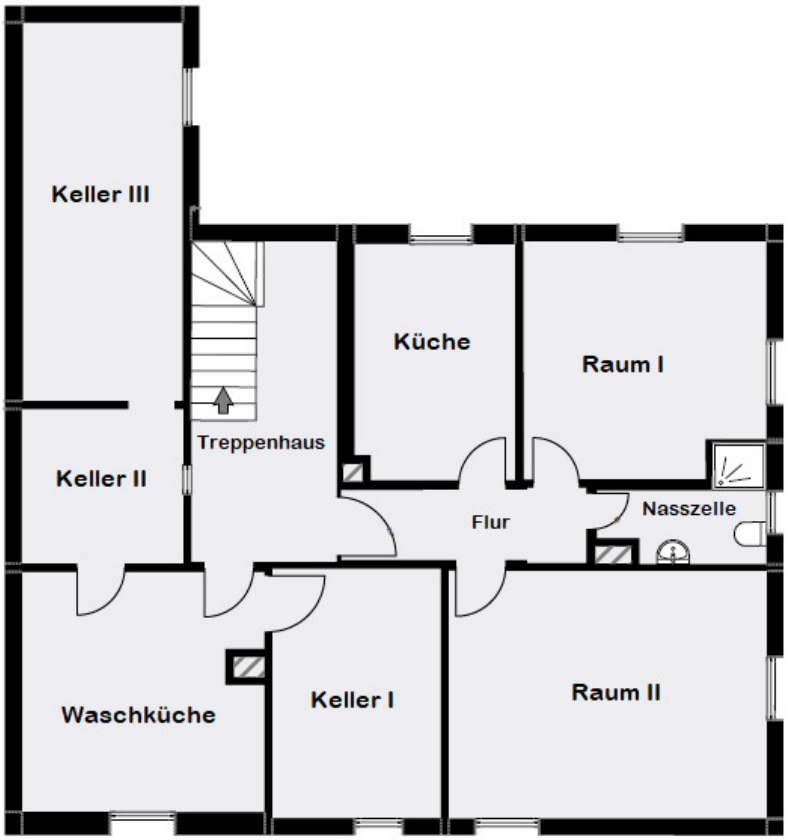
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

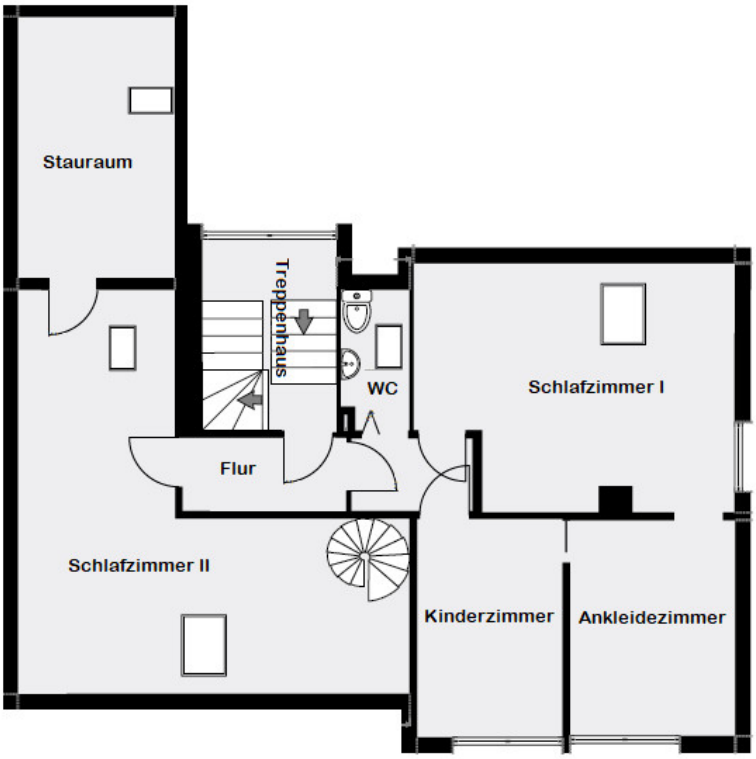
Floor plans



1. Obergeschoss



Untergeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

A first impression

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Goldstein bietet vielseitigste Nutzungsmöglichkeiten. Im Jahr 1969 wurde das Haus umfassend umgebaut und grundsaniert, wodurch es heutigen Ansprüchen an Raumaufteilung und Wohnkomfort gerecht wird.

Sowohl für eine große oder zwei kleinere Familien, zur Eigennutzung oder Vermietung - den Kombinationsmöglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.

Erdgeschoss und Obergeschoss sind sehr ähnlich aufgebaut: Aus dem zentralen Treppenhaus kommend, verbindet der Flur mit Zugang zum Gäste-WC (im Obergeschoss ein Wannenbad) alle Räume miteinander: Jeweils zwei große Schlafzimmer (eines im Obergeschoss aktuell als Bar genutzt) und ein kleineres Arbeitszimmer, einen großen Wohn- / Essbereich mit Küche, dahinter das Badezimmer.

Das Erdgeschoss bietet über das Wohnzimmer den Zugang zur großen Terrasse und in den Garten, das Obergeschoss den Zugang auf den großen Sonnenbalkon.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Ankleide- und Kinderzimmer, sowie ein WC. Das große Schlafzimmer ist über eine Wendeltreppe mit elektrischer Klappe zusätzlich mit dem darunterliegenden Wohnzimmer verbunden.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss weitere, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Waschkeller mit Miele Waschmaschine und Miele Industrietrockner, drei weiteren klassischen Kellerräumen befinden sich dort noch mehrere wohnlich ausgebaute Räume, welche nicht in die Wohnfläche mit eingehen: eine große Küche mit allen Geräten, ein Bad mit Dusche, ein Schlafzimmer und ein großer Raum mit einer Infrarotkabine zur Erholung und Entspannung.

Das Angebot beinhaltet zudem ein zweites Gebäude, das ehemals als Werkstatt genutzt wurde. Es bietet auf zwei Ebenen etwa 200 Quadratmeter zusätzliche Nutzfläche sowie eine große Garage. Aufgrund seiner Größe und Aufteilung ist das Gebäude vielseitig nutzbar – beispielsweise als Hobbyraum, Atelier, Lagerfläche oder sogar als Büro. Auch eine Nutzung für handwerkliche oder kreative Tätigkeiten wäre ideal möglich.

In der Garage finden drei Fahrzeuge hintereinander Platz, wobei eine zusätzliche Duplex-Hebebühne vorhanden ist. Im Hof und der Einfahrt ist Platz für mehrere weitere

Fahrzeuge.

Das Haus befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Stadt Frankfurt. Mit dem Käufer wird ein neuer Nachtragsvertrag geschlossen mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2111 und einem Erbbauzins in Höhe von 3.883,20€ jährlich bei einer Nutzung von zwei Wohneinheiten.

Der Bezug ist voraussichtlich ab dem 01.06.2026 möglich, eventuell auch früher.

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

Details of amenities

- Zweifamilienhaus mit viel Potenzial
- Sechs Schlafzimmer
- Vier Bäder
- Zwei Gäste-WCs
- Drei Einbauküchen mit Geräten
- Videosprechanlage
- Zahlreiche Einbauschränke
- Einbruchhemmende Beschläge im UG + EG
- Elektrische Aluminium Rollläden mit Zeitschaltuhr
- Elektrische Markisen an Balkon und Terrasse
- Großer Balkon
- Terrasse
- Schöner, eingewachsener Garten
- Hinterhaus mit circa 200 Quadratmeter Nutzfläche
- Drei Garagenplätze hintereinander, eine zusätzliche Hebebühne
- Weitere Freiplätze in der Einfahrt und dem Hof
- Garagentor elektrisch über Funk
- Photovoltaikanlage
- Thermische Solaranlage (Röhrenkollektor)
- Wasserenthärtungsanlage
- Frischwasserstation

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

All about the location

Goldstein ist kein Stadtteil, sondern eine Siedlung, die zwischen Niederrad und Schwanheim liegt und zu Schwanheim gehört. Sie grenzt im Süden an den Stadtwald und im Norden an den Main.

Familien profitieren von einer guten Bildungsinfrastruktur mit einer Grundschule, mehreren Kitas sowie nahegelegenen Gymnasien. Zwei große Sportvereine sowie Tennisplätze bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Dank guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreicht man die Frankfurter Innenstadt, den Flughafen und andere Stadtteile schnell und bequem. Goldstein verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe – ein idealer Standort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Property ID: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 134.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24001196 - 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 94 51 58 080
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com