

Frankfurt am Main – Eschersheim

Dreifamilien-Endhaus mit eingewachsenem Garten auf Erbpachtgrundstück

Property ID: 25001247



PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220,2 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 589 m²

Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

- 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: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

At a glance

Property ID	25001247	Purchase Price	950.000 EUR
Living Space	ca. 220,2 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2016
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 58 m ²
Year of construction	1951	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	76.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



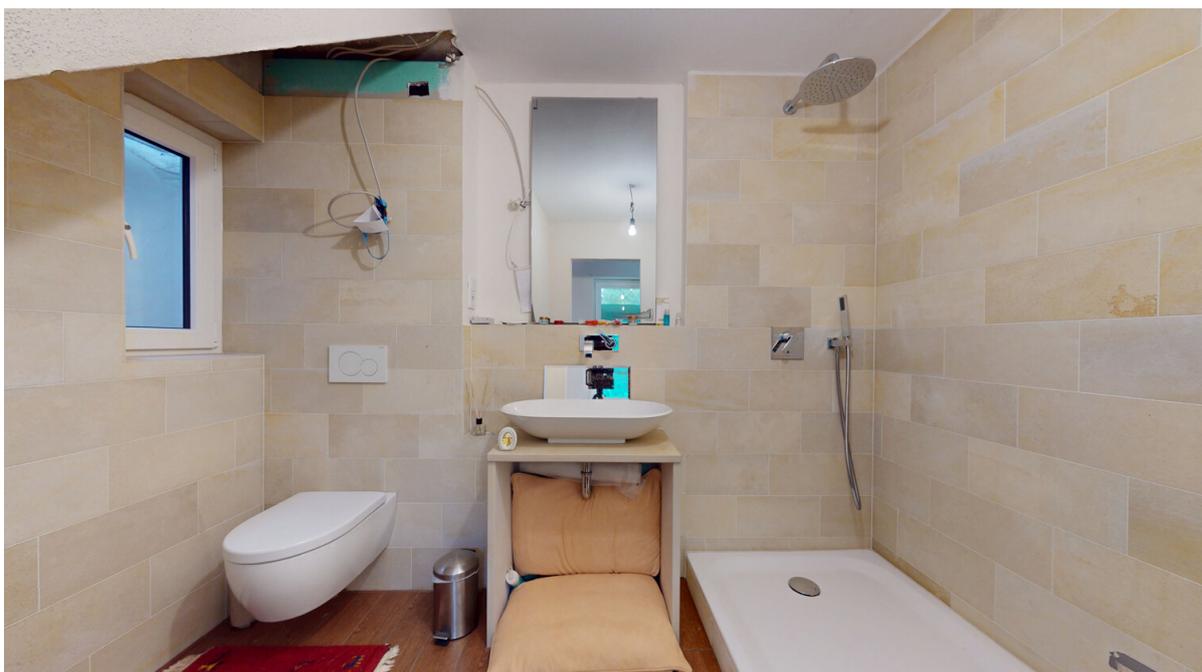
Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



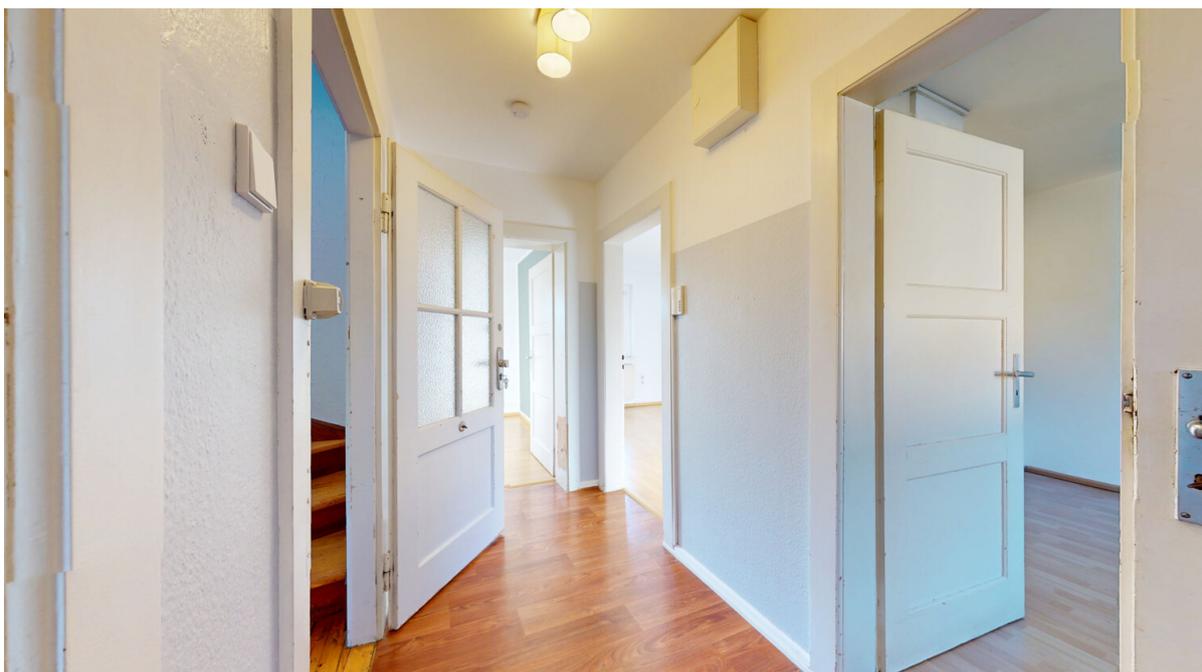
Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



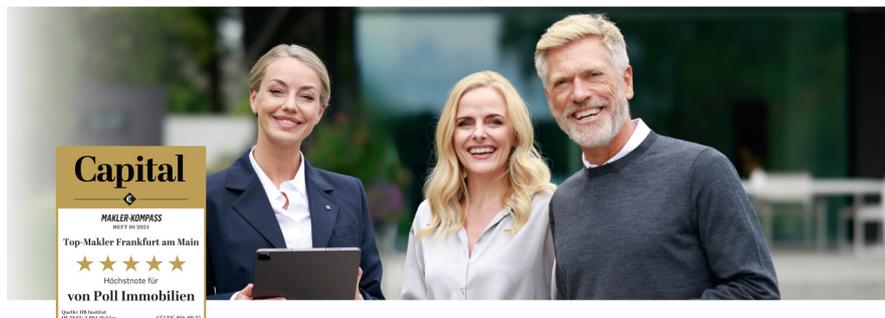
Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property



Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

The property

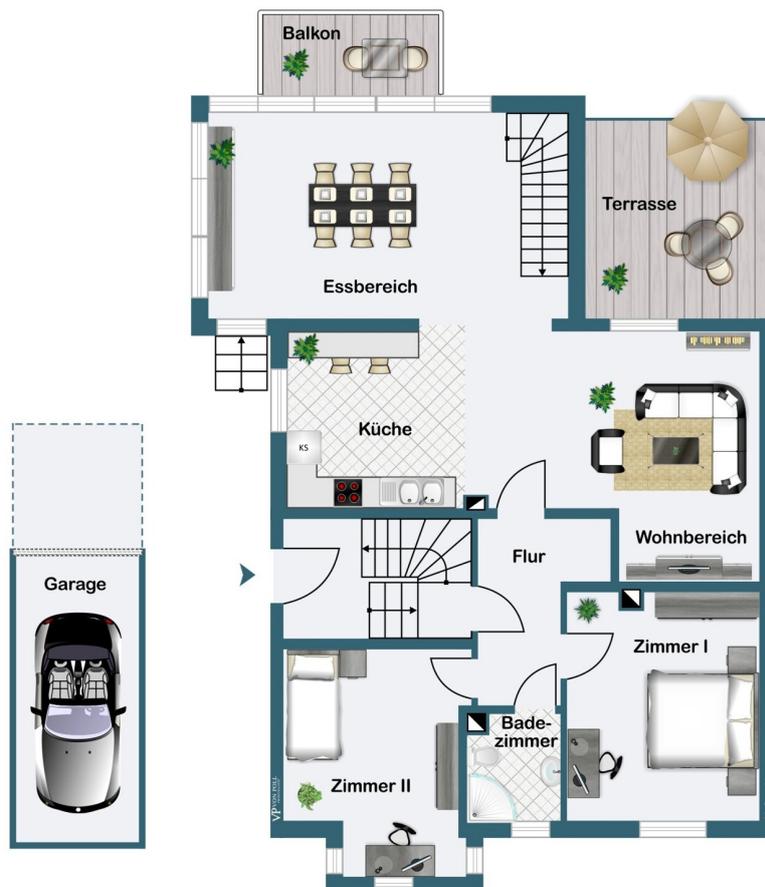


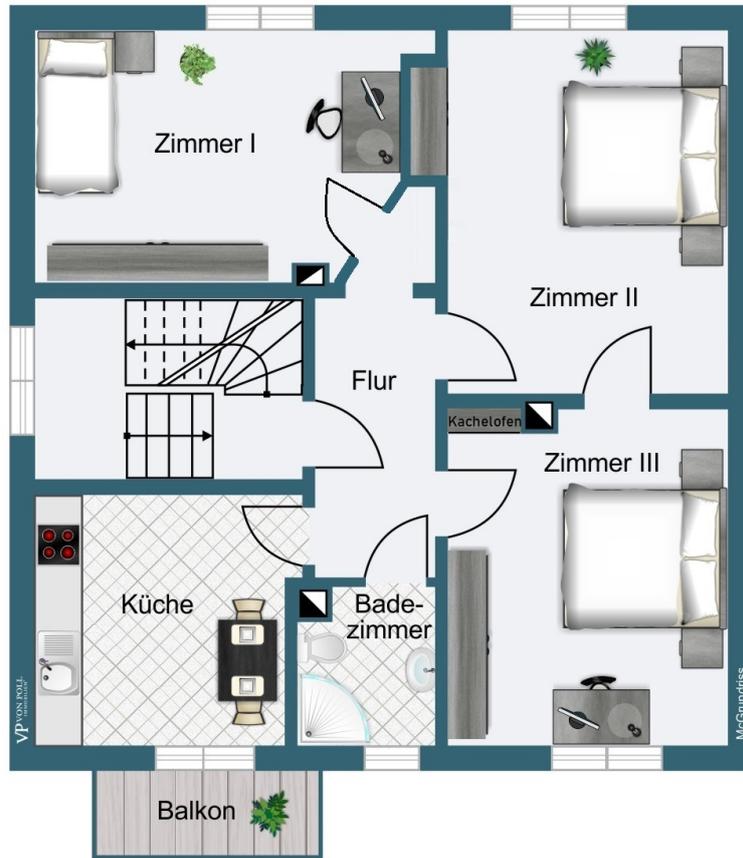
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

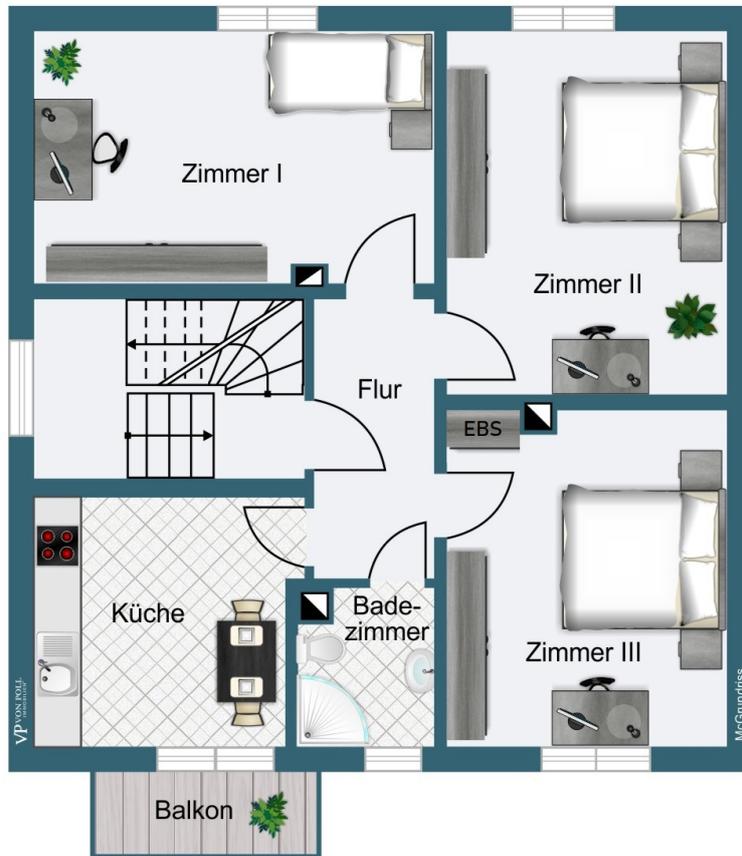
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

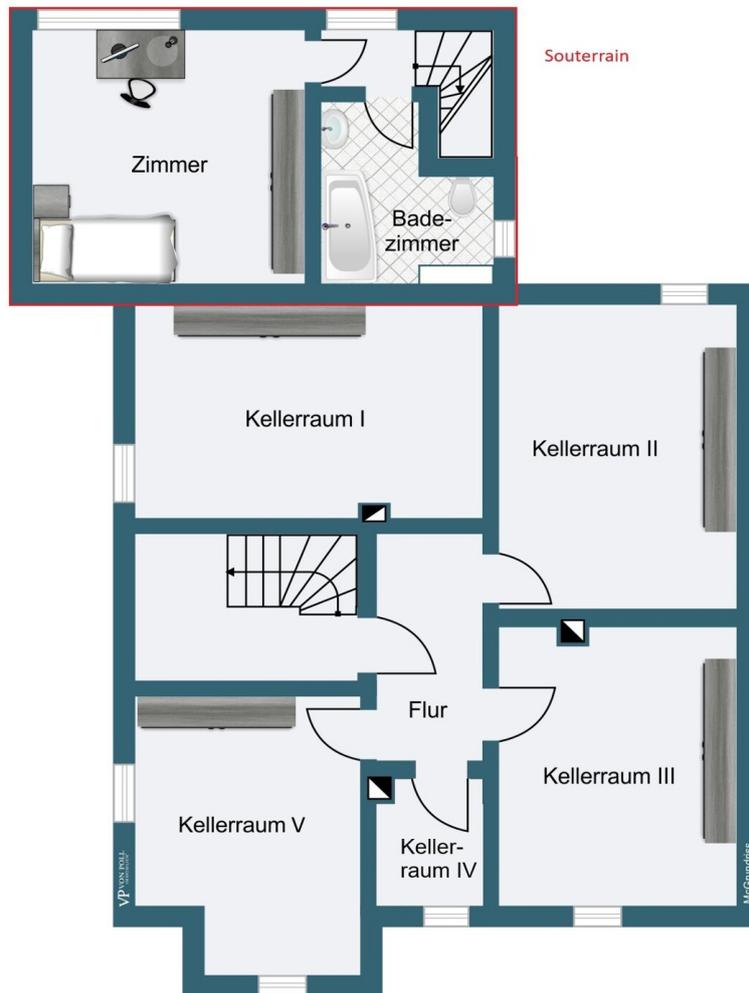
Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Floor plans









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: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

A first impression

Das gepflegte Dreifamilienhaus befindet sich in begehrter Lage in Eschersheim. Der schön eingewachsene Garten in südwestlicher Ausrichtung mit altem Baumbestand ist von der Erdgeschosswohnung aus zu erreichen und bietet sonnige Stunden in weitestgehender Privatsphäre.

Die ruhige, grüne und dennoch urbane Umgebung macht diese Liegenschaft zu einer gefragten Rarität.

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde 2012 renoviert und 2016 durch einen Anbau erweitert. Auf circa 100 m² Wohnfläche befinden sich drei Schlafzimmer, ein Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Balkon sowie zwei Duscbäder mit Fenster.

Die beiden abgeschlossenen Wohneinheiten im ersten und zweiten Obergeschoss bieten jeweils circa 60 m² Wohnfläche, drei helle Zimmer, ein Tageslicht-Duschbad sowie eine Küche mit Kitchenette und Zugang zu einem Balkon.

Alle Wohnungen werden mietfrei übergeben.

Zwei Einzelgaragen auf dem Grundstück runden dieses seltene Angebot ab.

Die jährliche Erbpacht beträgt ca. 4.000,00 €. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2109. Die neuen Eigentümer können in diesen Vertrag eintreten.

Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Details of amenities

- Einbauküche und zwei Kitchenette
- Einbauschränk
- Parkettboden im Erdgeschoss
- Kaminofen
- Vier Duscbäder
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Drei Balkone (jeweils einer pro Etage)
- Photovoltaik
- Zwei Einzelgaragen

Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

All about the location

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.

Property ID: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25001247 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com