

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Urbane Zwei-Zimmer-Wohnung im sanierten Altbau

Property ID: 26001087



**PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 38,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26001087 - 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: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## At a glance

Property ID	26001087	Purchase Price	195.000 EUR
Living Space	ca. 38,2 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2022
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1935	Construction method	Solid

Property ID: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	96.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.05.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



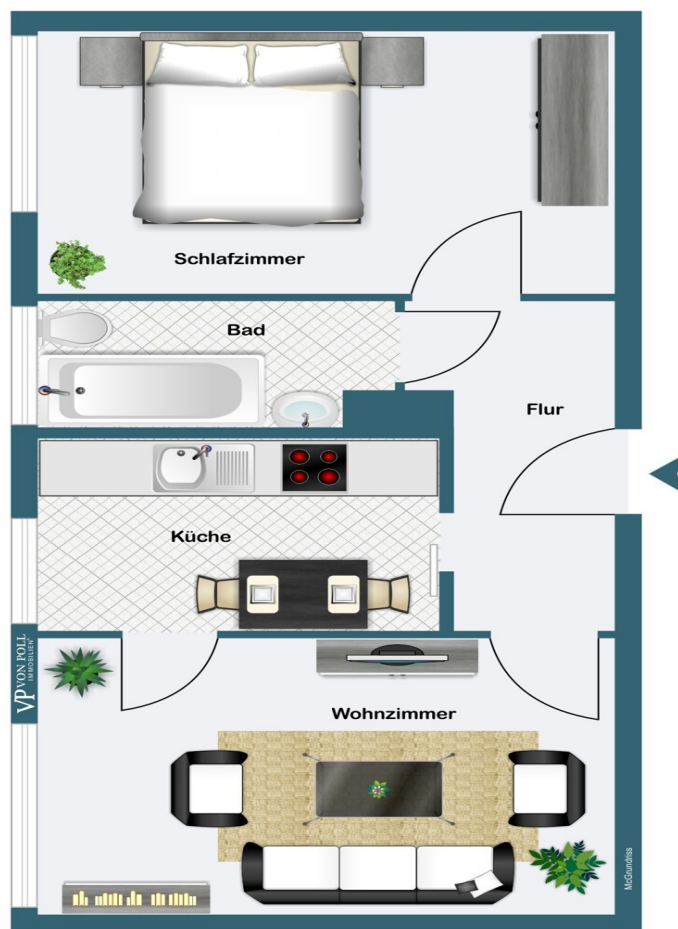
Property ID: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## The property



Property ID: 26001087 - 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: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **A first impression**

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.

**Property ID: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## All about the location

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.

**Property ID: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Other information

**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: 26001087 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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