

Frankfurt am Main - Eschersheim

# Urbane Zwei-Zimmer-Wohnung im sanierten Altbau

CODE DU BIEN: 26001087



PRIX D'ACHAT: 210.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 38,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001087	Prix d'achat	210.000 EUR
Surface habitable	ca. 38,2 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2022
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1935	Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	96.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1935

CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



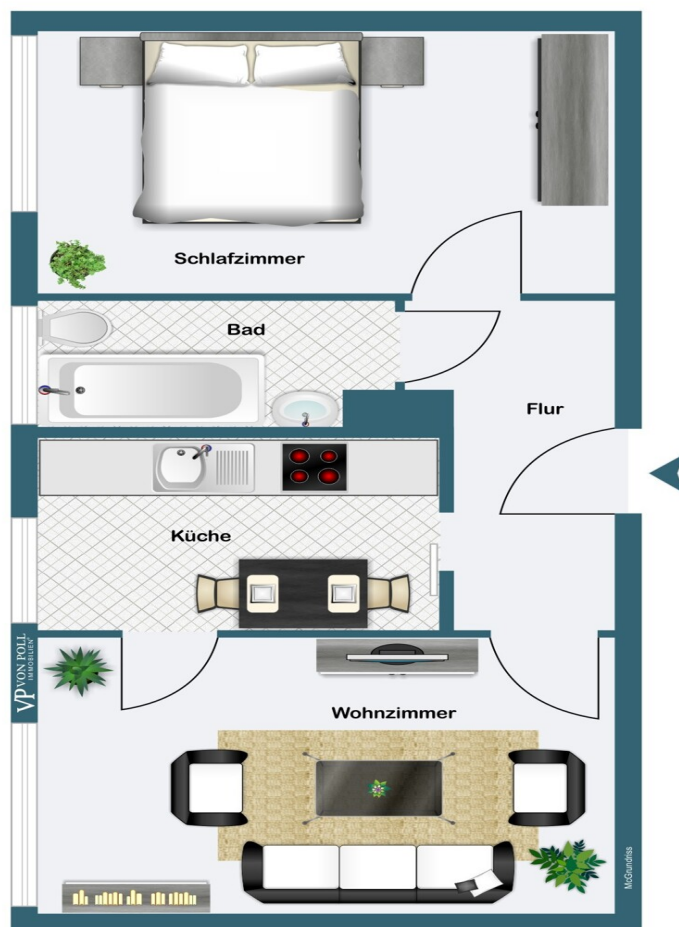
CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26001087 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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