

Frankfurt am Main - Eschersheim

## Gewerbeeinheit – ideal für Büro oder Praxis

Αριθμός ακινήτου: 26001141



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 295.000 EUR

Αριθμός ακινήτου: 26001141 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 26001141 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

?? ??? ?????

|                    |                       |                       |                                                                                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ?????? ????????    | 26001141              | ???? ??????           | 295.000 EUR                                                                           |
| ???? ????????????  | 2000                  | ??????? /             | ????? ????????                                                                        |
| ????? ???????????? | 1 x ??????????? ????? | ???????????????       |                                                                                       |
|                    | ?????????????         | ?????????             |                                                                                       |
|                    |                       | ??????????            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|                    |                       | ????????? ??????      | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                                |
|                    |                       | ????????? ??????????? | ???????                                                                               |
|                    |                       | ?????????? ??????     | ca. 75 m <sup>2</sup>                                                                 |
|                    |                       | ?????????????? ?????  | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                                |
|                    |                       | ?????????? ?????????? | ca. 75 m <sup>2</sup>                                                                 |

Αριθμός ακινήτου: 26001141 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

?????????? ?????????

|                  |            |                      |               |
|------------------|------------|----------------------|---------------|
| ???? ?????????   | ?????      | ????????????????     | VERBRAUCH     |
| ????????????     | 13.03.2029 | ??????????           |               |
| ???????????????? |            | ???????? ??????????? | 96.40 kWh/m²a |
| ???????? ??      |            | ??????????           |               |
|                  |            | ??????????           | C             |
|                  |            | ????????????         |               |
|                  |            | ????????????         |               |
|                  |            | ???? ???????????     | 2000          |
|                  |            | ???????? ?? ??       |               |
|                  |            | ????????????         |               |
|                  |            | ????????????????     |               |

**Αριθμός ακινήτου: 26001141 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

**??? ????? ????????**

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Bürofläche auf zwei Ebenen im Erdgeschoss und Untergeschoss mit Tageslicht eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses im beliebten Frankfurter Stadtteil Eschersheim.

Die Immobilie befindet sich in einem im Jahr 2000 errichteten Gebäude und wird leerstehend übergeben. Die vorhandene Einrichtung kann bei Bedarf übernommen werden, andernfalls wird sie entfernt.

Die Gesamtfläche beträgt circa 100 m<sup>2</sup> zuzüglich einer direkt angrenzenden Erdgeschoss-Außenfläche von circa 10,60 m<sup>2</sup>. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss kann somit – bereits genehmigt – von circa 75 m<sup>2</sup> auf circa 85,60 m<sup>2</sup> erweitert werden; hinzu kommt die Fläche im Untergeschoss mit circa 25 m<sup>2</sup>.

Ein besonderes Highlight ist eine interne Wendeltreppe, die den Erdgeschossbereich mit dem ausgebauten Untergeschossbereich verbindet. Der Untergeschossbereich bietet somit eine wertvolle Erweiterung der Flächen im Erdgeschoss. Erd- und Untergeschoss können als eine funktionale Einheit gestaltet werden, möglich ist aber auch, hier eine Trennung von Haupt- und Nebenflächen vorzunehmen.

Die Voraussetzungen für eine individuelle Nutzung sowie eine flexible Gestaltung sind somit gegeben.

Die hellen und lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bieten durch elektrische Rollläden sowie die Möglichkeit der Installation einer Außenklimaanlage – ebenfalls bereits genehmigt – zusätzlichen Komfort.

Ergänzt wird das Angebot durch eine weitere Nutzfläche im Untergeschoss, die sich beispielsweise ideal als Lager- oder Nebenraum eignet.

Ein eigener Außenstellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.

**Αριθμός ακινήτου: 26001141 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

**??? ??? ??? ?????????**

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. In Eschersheim befinden sich mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, darunter die Ziehenschule, die Johann-Hinrich-Wichern-Schule und die Ludwig Richter Schule.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26001141 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim**

**????? ????????????**

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 26001141 - 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

**Tel.:** +49 69 - 26 91 57 0

**E-Mail:** [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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