

## Frankfurt am Main – Eschersheim

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

????????? ??????????: 25001268



???? ??????: 770.000 EUR • ??????????: ca. 254 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 738 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????????????

???????? ??????????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001268	????? ???????	770.000 EUR
???????????	ca. 254 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
?????????? ??? ?????????	5		
??????????	2	????? ??????????????	2018
????? ?????????????	1970	????????? ?????????????	???????
?????? ??????????????	1 x ??????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 116 m²
		???????	????????, ??????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ????????

???????? ?????????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	192.30 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ???????? ???	14.06.2028	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1970



???????? ?????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ???????





???????? ??: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ???????



???????? ?????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ???????





???????? ??: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

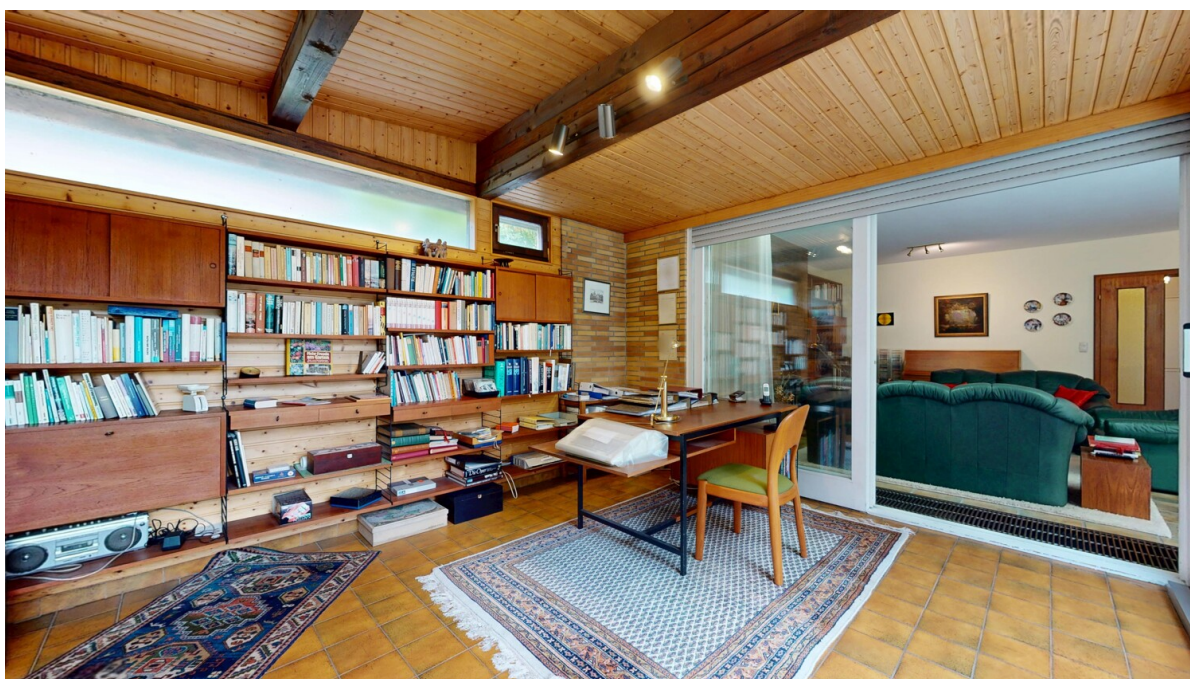
?? ???????





???????? ??: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ???????





???????? ??: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ???????





???????? ?????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

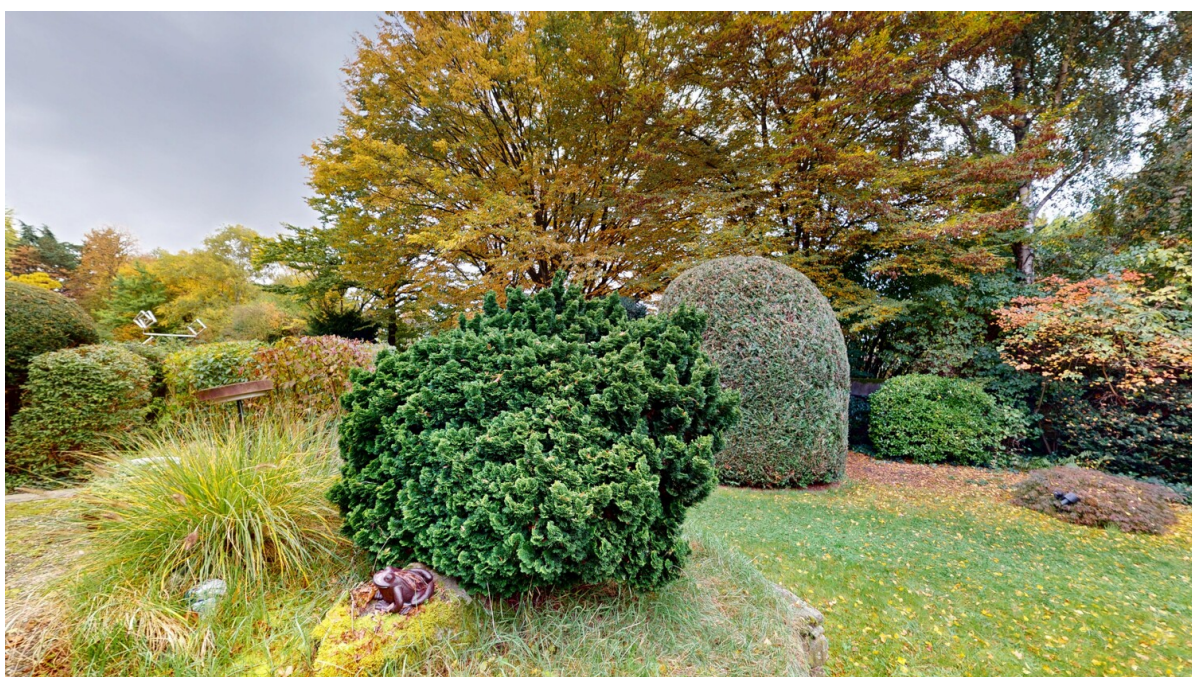
?? ???????





???????? ?????????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ????????





???????? ??: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ???????





???????? ??????????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

?? ?????????





???????? ?????????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## ??? ?????? ???????????

???? ?? ??????????? ????????? ??????????? ?? ??? ????????? ?????? ??????????? ???  
Eschersheim. ?? ?????? ??????????? ??????????? ??????????????? ??????? ?? ???????????????  
? ?????????? ??????????. ????? ?? ??????, ?? ?????????????? ????? ?????? ?????? ??????  
?????????????????. ?? ????????? ?? ??????????? ??????. ?? ?????? ??????????? ??  
????????????????????? ??????????? ?? ??? ??????? ?????????????????? ??????????. ?? ???????  
????????????????? ?????????? ?????????, ?????????, ??????? ?? ??????????? WC. ?????????  
???????? ?? ???????, ?????????? ????????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????????????????? ?????.  
?????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????? ???  
????????????? ??????. ? ??????????? ?????? ??????????????/????????????????, ? ???????  
????????????????? ?????? ?? ??????????? ?? ?????????, ?????? ??????????????? ?????? ?????  
?????????????? ?????????????? ?? ?????????? ??????????. ?????? ?? ?????? ?? ?????????? ?????????? ??  
????? ?????????, ?? ?????? ?????? ?????????? ??????????? ?? ??????????. ??????????, ?????????  
?????????, ???????, ??????????? WC ??? ??? ??????????????. ? ?????? ???????  
????????????????? ?????????? ?????????, ?????????, ???????, ??????????? WC ??? ??? ??????  
?????????????. ? ?????? ??????? ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ??? ??????????? ??  
????????????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????? ??????? ?? ?????????? ??????????????????  
?????. ?? ?????? ??????????? ??????? ??????????. ?????????????????????? ??????? ?? ??????  
?????????????. ? ?????????? ?????? ??????????? 43 ????? ?? ?? ?????????? ?????????? ??  
????????????? ?? 7.123 ?????. ????? ?? ??????????????????, ?? ?????????? ??????????? ??? ?????  
?????? ??????????? ??????? ?? ?????????????? ??????????????? ??????????? ?? ?????  
????????????? ?? ??????????? ?????????? ??????????? ?? ??????????????? ?? ?????????????? ??  
?????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ?? ?????? ?? ?????????? ??????????????????  
????????????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?? ??????  
????????????.

???????? ??????????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

- Niedrigenergieheizung von 2014
- Kamin EG
- Verschiedene Einbauten
- Natursteinboden im EG
- Laminat im OG
- Schwimmbad
- Sonnenterrasse mit elektrischer Markise, die 2021 neu bespannt wurde
- Flachdach erneuert in 2009
- Gartenhaus
- Garage
- Stellplatz



???????? ?????????: 25001268 - 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.

Eine Grundschule, eine integrierte Gesamtschule, ein Gymnasium, Kitas sowie ein Hort sind fußläufig erreichbar.

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.

??????? ?????????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 192.30 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



???????? ??????????: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

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

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

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

---

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