

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Családi vagy kétlakásos ház bérelt telken, keresett helyen, gyönyörű kerttel

VP azonosító: 25001268



VÉTELÁR: 825.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 254 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 738 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Áttekintés

|                       |                                      |                          |   |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------|---|
| VP azonosító          | 25001268                             | Vételár                  | 825.000 EUR   |
| Hasznos lakótér       | ca. 254 m <sup>2</sup>               | Jatalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Szobák                | 8                                    | Modernizálás / felújítás | 2018  |
| Hálószobák            | 5                                    | Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Fürdoszobák           | 2                                    | Hasznos terület          | ca. 116 m <sup>2</sup>  |
| Építés éve            | 1970                                 | Felszereltség            | Terasz, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |                          |   |

VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |  |                             |
|--|---------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer                              | Központifutés | Energiatanúsítvány                       | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Teljes energiaigény                      | 192.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 14.06.2028    | Energiahatékonysági besorolás /          | F                           |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Energetikai tanúsítvány                  |                             |
|  |               | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1970                        |

VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



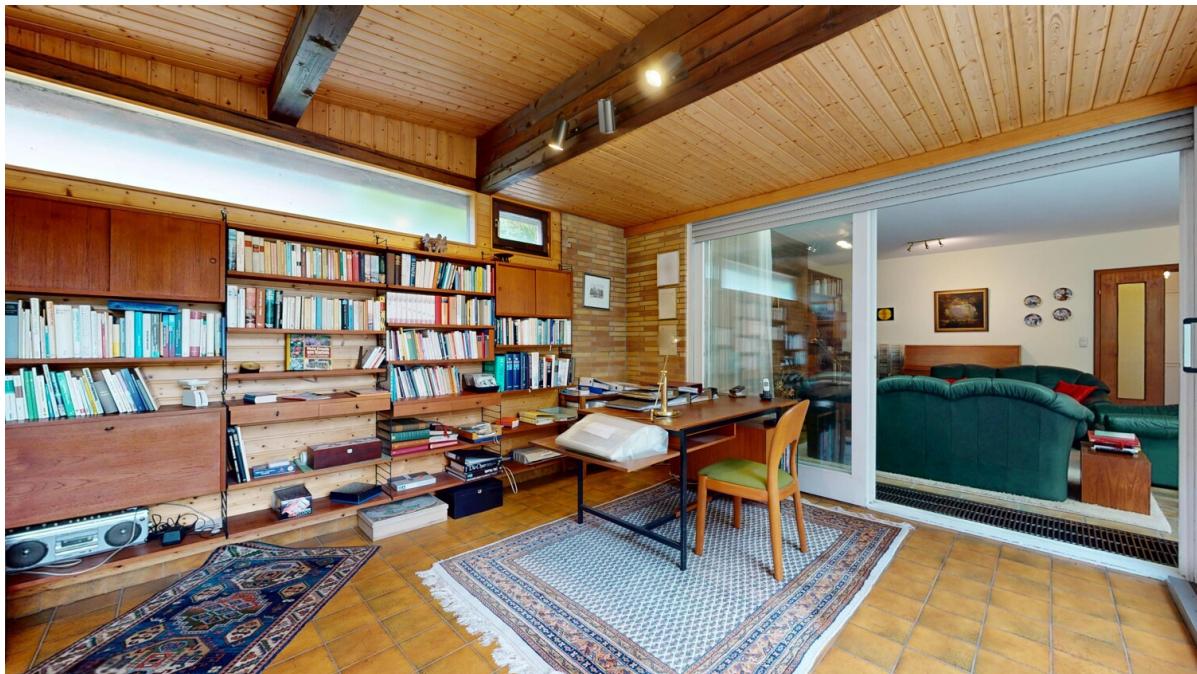
VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



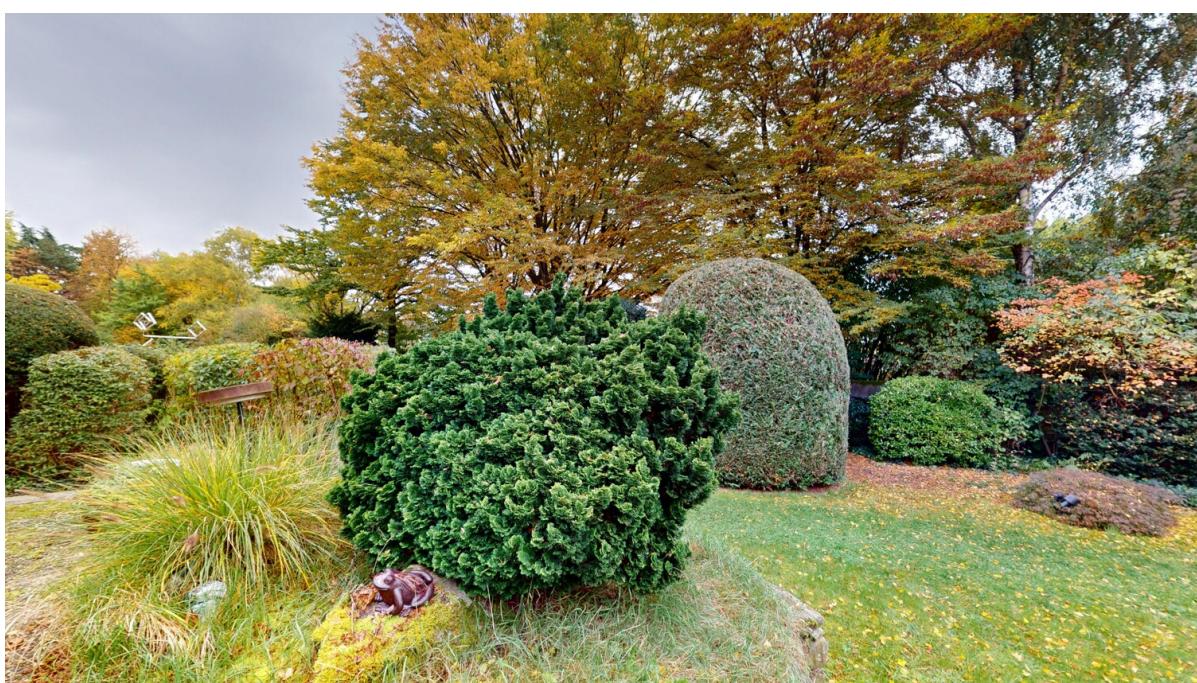
VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Az elso benyomás

Ez a kivételes ingatlan Eschersheim egy abszolút csendes helyén található. A ház sokoldalú lehetőségeket kínál családi házként vagy kétlakásos házként való használatra. Jelenleg a felső emeleti lakás kiadó. A földszintet üresen adják át. A ház jó állapotban van, egy gyönyörűen parkosított telken. A földszinten négy szoba, egy konyha, egy fürdoszoba és egy külön WC található. Emellett egy nagy, privát terasz is tartozik hozzá, ahonnan kilátás nyílik a gyönyörűen parkosított kertre. Kerti fészer és további tárolóhely áll rendelkezésre kerékpárok és kerti felszerelések számára. A központi nappali/étkezobe, ahol kandalló és a dolgozószoba is található, egy tágas, nagy gardróbszekrénytel ellátott eloszobán keresztül lehet bejutni. Ehhez a szobához csatlakozik egy másik szoba, ahonnan szintén ki lehet jutni a teraszra. Ezenkívül található egy konyha, egy fürdoszoba, egy külön WC és egy hálószoba. Az emeleten négy szoba, egy konyha, egy fürdoszoba, egy külön WC és egy nagy erkély található. Az alagsorban található egykor úszómedence leszerelésre került, és lehetőséget kínál felújítására vagy további tárolóhelyiségek kínálására. A ház teljes pincével rendelkezik. Egy garázs és egy parkolóhely is tartozik hozzá. A bérleti szerződés 43 éves időtartamra szól, az éves telekbérleti díj pedig 7123 euró. A modernizáció után az ingatlan széleskörű felhasználási lehetőségeket és jelentős fejlesztési potenciált kínál azon családok egyedi lakhatási álmainak megvalósításához, akik a belvároshoz közel, kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkeznek, kiváló életminőséget és zöldterületeket kínáló környezetet részesítik elönnyben.

VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Minden a helyszínról

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 „Weißen 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 „Weißen Stein“ (U1, U2, U3, U8) sowie die S-Bahn-Station „Eshersheim“ (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.

**VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 192.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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