Frankfurt am Main – Eschersheim

Freistehendes Zweifamilienhaus in ruhiger Anliegerstraße mit großem Erbpacht-Grundstück

Objektnummer: 25001268



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 738 m²

Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25001268
Wohnfläche	ca. 254 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 116 m²
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.06.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	192.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

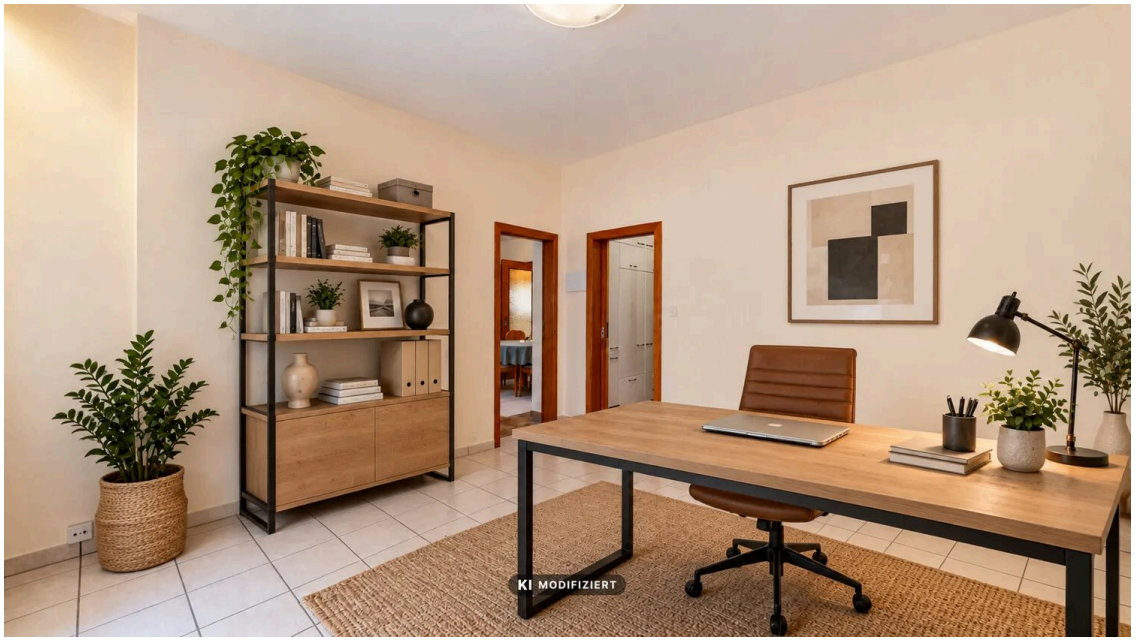
Die Immobilie





Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

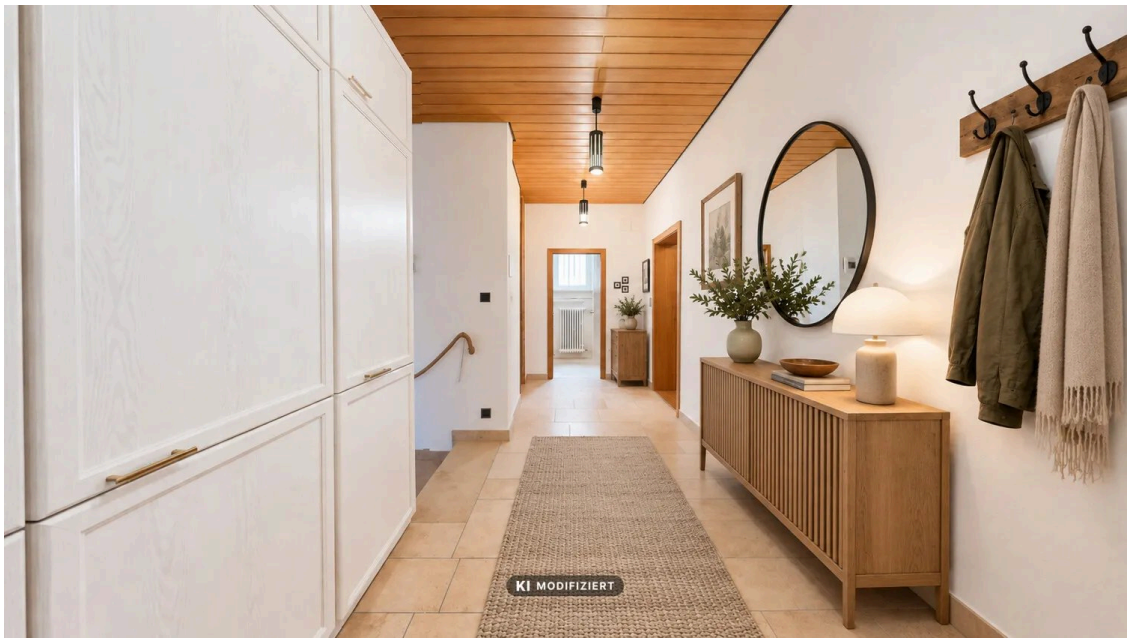
Die Immobilie

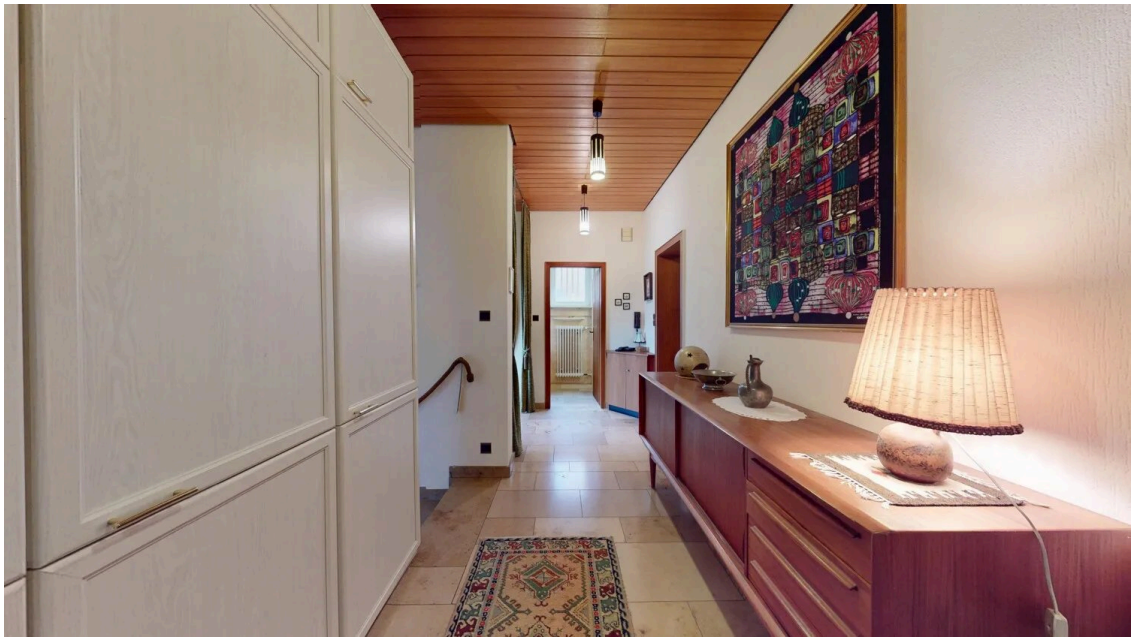




Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

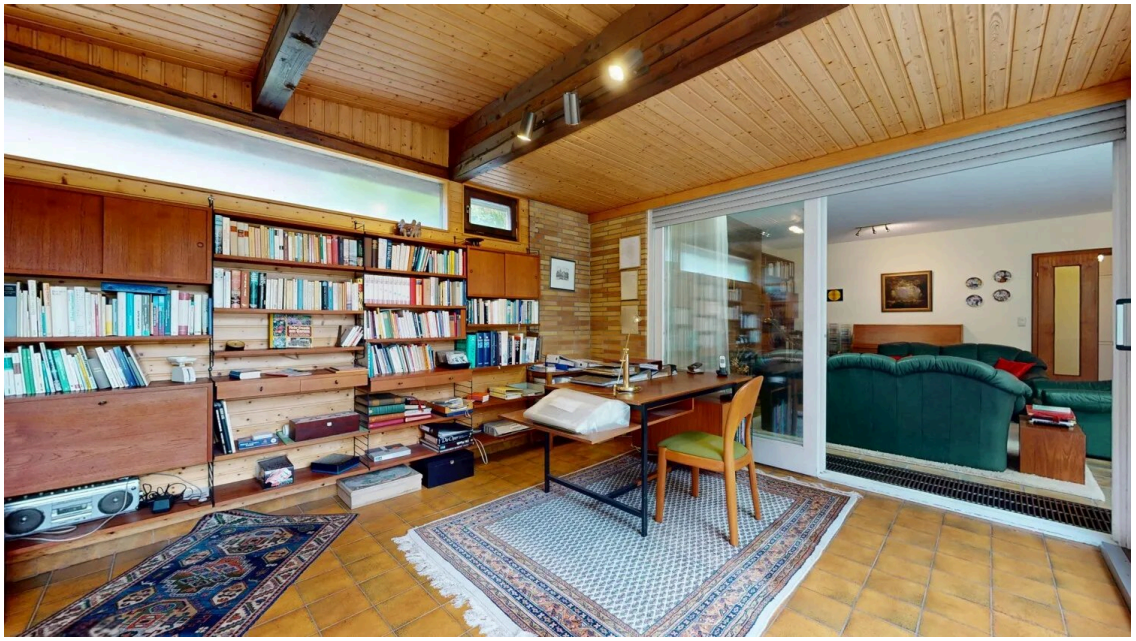




Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

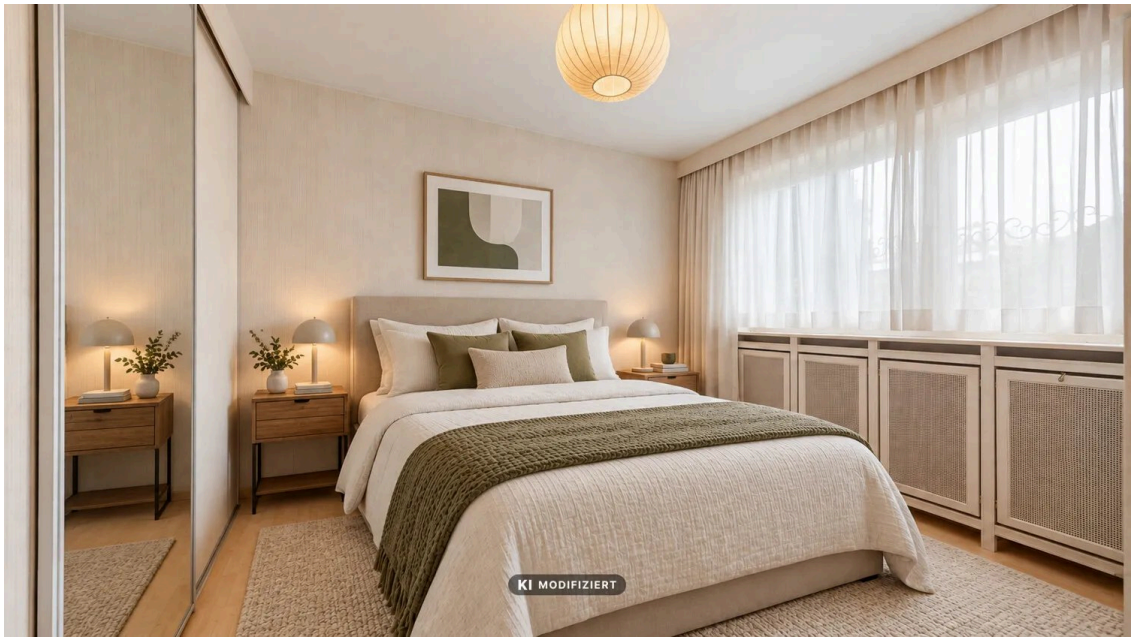
Die Immobilie





Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer absolut ruhigen und gefragten Lage in Eschersheim.

Das Haus kann als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden und bietet vielseitige Möglichkeiten. Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet. Die Mieter sind auf der Suche nach einer neuen Wohnung. . Die Erdgeschosswohnung mit herrlichem Garten kann direkt genutzt werden.

Das Haus präsentiert sich auf dem sehr schön angelegten Grundstück in einem gepflegten Zustand.
Das Erdgeschoss umfasst vier Zimmer, eine Küche, ein Bad und ein separates WC und verfügt zudem über eine große, uneinsehbare Terrasse mit Blick in den Garten, die zum Spielen und Verweilen einlädt. Für die Abstellung von Fahrrädern sowie die Lagerung von Gartengeräten stehen ein Gartenhaus und weitere Unterstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Der zentrale Wohn-/Essbereich mit Kaminecke und Zugang zum hellen Arbeitszimmer ist über eine weiträumige Diele mit großem Garderobenschrank zu betreten. Von der Küche aus gelangt man in ein weiteres Zimmer mit Ausgang zur Terrasse, den sogenannten „grünen Salon", der vielseitig genutzt werden kann.
Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich ein großflächiger Wohnraum mit Zugang zum weiträumigen Sonnenbalkon, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC und drei Schlafzimmer.

Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizungs- und Hauswirtschaftsraum ein WC und ein stillgelegtes Schwimmbad. Dieses kann entweder revitalisiert oder als Hobbyraum genutzt werden.
Eine Garage und ein Stellplatz sind dem Haus zugeordnet.

Der bestehende Erbpachtvertrag hat eine Laufzeit von 43 Jahren, der jährliche Erbpachtzins beläuft sich auf 7.123 Euro und kann vollumfänglich übernommen werden.

Nach erfolgter Modernisierung bietet die Immobilie ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten und ein signifikantes Entwicklungspotenzial für die Realisierung individueller Wohnträume von Familien, die eine bevorzugte Lage in der Nähe der Innenstadt mit optimaler Verkehrsanbindung wünschen und nicht auf eine Umgebung mit hoher Lebensqualität und Grünflächen verzichten möchten.

Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ausstattung und Details

- Niedrigenergieheizung von 2014
- Kamin im Erdgeschoss
- Verschiedene Einbauten
- Natursteinboden im Erdgeschoss
- Laminat im Obergeschoss
- Schwimmbad (stillgelegt) im Souterrain
- Sonnenterrasse mit elektrischer Markise, die 2021 neu bespannt wurde
- Flachdach erneuert in 2009
- Gartenhaus
- Garage
- Stellplatz

Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25001268 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com