Frankfurt am Main – Eschersheim

Energieeffizientes Familienhaus mit modernem Innenausbau und Garten

Objektnummer: 25001126

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 154,65 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 149 m²

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25001126
Wohnfläche	ca. 154,65 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	63.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 2003 erbaute Reihenmittelhaus befindet sich in einem neuwertigen Zustand und wurde im Jahr 2023 umfassend modernisiert und saniert. Die Immobilie zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung und moderne Technik aus, die den Wohnkomfort auf ein hohes Niveau heben. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie ein Gäste-WC. Die Küche ist mit einer im Jahr 2016 eingebauten Einbauküche mit weißen Fronten und besonderen Strukturen ausgestattet. Sie verfügt über ein Induktionskochfeld, einen großen Kühlschrank, eine Mikrowelle, einen Backofen, eine Spülmaschine und zwei Apothekerschränke. Eine massive Arbeitsplatte aus Eichenholz und Massivholz sowie ein Dunstabzug runden die hochwertige Küchenausstattung ab. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, das im Jahr 2024 mit Mikrozement und Sanitärobjekten der Firma Duravit ausgestattet wurde. Es verfügt über eine freistehende, runde Badewanne, einen Doppelwaschtisch, beheizbare Spiegel und eine begehbare Regendusche. Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleidebereich und einer Galerie, die mit einer beeindruckenden Raumhöhe von circa vier Metern überzeugt. Das Kellergeschoss bietet einen umfangreichen Freizeitraum, einen Wäscheraum und ein neues Badezimmer aus dem Jahr 2024 mit modernen Materialien und einer geräumigen Regendusche. Im Außenbereich lädt eine Terrasse aus Douglasienholz im eingewachsenen Garten zum Verweilen ein. Der Garten ist mit Obstbäumen und pflegeleichten Beeten ausgestattet und verfügt über praktische Einrichtungen wie eine Außenbeleuchtung, einen im Erdboden betonierten Sonnenschirm und einen Wasseranschluss. Das Haus ist mit einer Gasheizung von Vaillant EcoCompact ausgestattet, die 2023 installiert wurde und eine effiziente Beheizung gewährleistet. In allen Etagen wurden FI-Schalter installiert, um maximale Sicherheit zu gewährleisten. Im Jahr 2024 wurde zudem die komplette Elektronik überarbeitet. Die Dreifachverglasung der Fenster mit neuer Abdichtung aus dem Jahr 2023 sorgt in Kombination mit Feinstaub- und Pollenfiltergaze im Obergeschoss für eine ausgezeichnete Isolierung. Ein überdachter und verschlossener Fahrradstellplatz sowie ein Freiplatz für das Auto stehen zur Verfügung. Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine kluge Raumaufteilung, die die Realisierung von bis zu fünf Schlafzimmern ermöglicht, sowie durch seine qualitativ hochwertige Ausstattung. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ausstattung und Details

- Elektrische Rollläden an allen großen Fenstern im Haus
- Großer Freizeitraum im Keller, sowie ein Wäscheraum und Kellerbad

Sanierungs-/Renovierungsarbeiten:

- 2016 Hausanstrich und Verputz
- 2016 Einbauküche mit weißen Fronten und besonderen Strukturen, weißes Induktionskochfeld und Dunstabzugshaube, Eiche- und Massivholzarbeitsplatte, großer Kühlschrank, Mikrowelle, Backofen, Spülmaschine, zwei Apothekerschränke
- 2022 1.+ 2. Obergeschoss neues Eichenparkett
- 2022 Mückenschutzgitter in allen Fenstern (außer Terrassentüre), im 2. OG Feinstaub- und Pollenfiltergaze, Kellerfenster verstärkte Fensterschutzgitter zum Schutz vor Ungeziefer und Nager
- 2023 neue Gasheizung Vaillant Eco Compact, mit Schornstein Außenführung Hauswand
- 2023 Wasserenthärtungsanlage Firma Jura sowie zwei Hebeanlagen im Waschkeller
- 2023 Fenster Dreifachverglasung mit Erneuerung der Abdichtungen
- 2024 komplett überarbeitete Elektronik mit Installation FI-Schalter für alle Etagen
- 2024 Garderobenschrank nach Maß im Flur
- 2024 Badezimmer im 1. Obergeschoss - Mikrozement und Sanitärobjekten der Firma Duravit, freistehende, runde Duravit Badewanne, Doppelwaschtisch, zwei beheizbare Spiegel, Designerfließen von Equipe, begehbare Regendusche, in Wand und Decke eingelassene LED-Lichtstreifen, Einbauradio integriert in Doppelsteckdose, Handtuchheizköper
- 2024 Badezimmer KG - Mikrozement und Sanitärobjekten der Firma Duravit, geräumige Regendusche, Waschtisch und Handtuchablage, Toilette, Hängeschrank, in Decke eingelassene LED-Lichtstreifen, Handtuchheizkörper

Außenbereich und Garten:

- Garten mit Terrasse aus Douglasienholz
- Fest im Erdreich betonierter Sonnenschirm
- Außenbeleuchtung, Wasseranschluss und Außensteckdose im Garten
- Fahrradstellplatz, überdacht und verschlossen, im Vorgarten

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Alles zum Standort

Die ausgezeichnete Infrastruktur in Eschersheim macht diesen Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohnlagen in Frankfurt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entlang der Eschersheimer Landstraße oder im Nordwestzentrum. Busse und U-Bahnen fahren regelmäßig in die Innenstadt und in die benachbarten Stadtteile. Das Umfeld ist als kinderfreundlich einzustufen. Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulzweige befinden sich in der Nähe ebenso wie die Niddawiesen. Die U-Bahn-Stationen „Weißer Stein“ (U1, U2, U3, U8) und „Lindenbaum“ (U1, U2, U3, U8) sind fußläufig innerhalb von circa fünf Minuten erreichbar. Die A66 Richtung Wiesbaden und A661 Richtung Bad Homburg und Offenbach sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 63.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25001126 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com