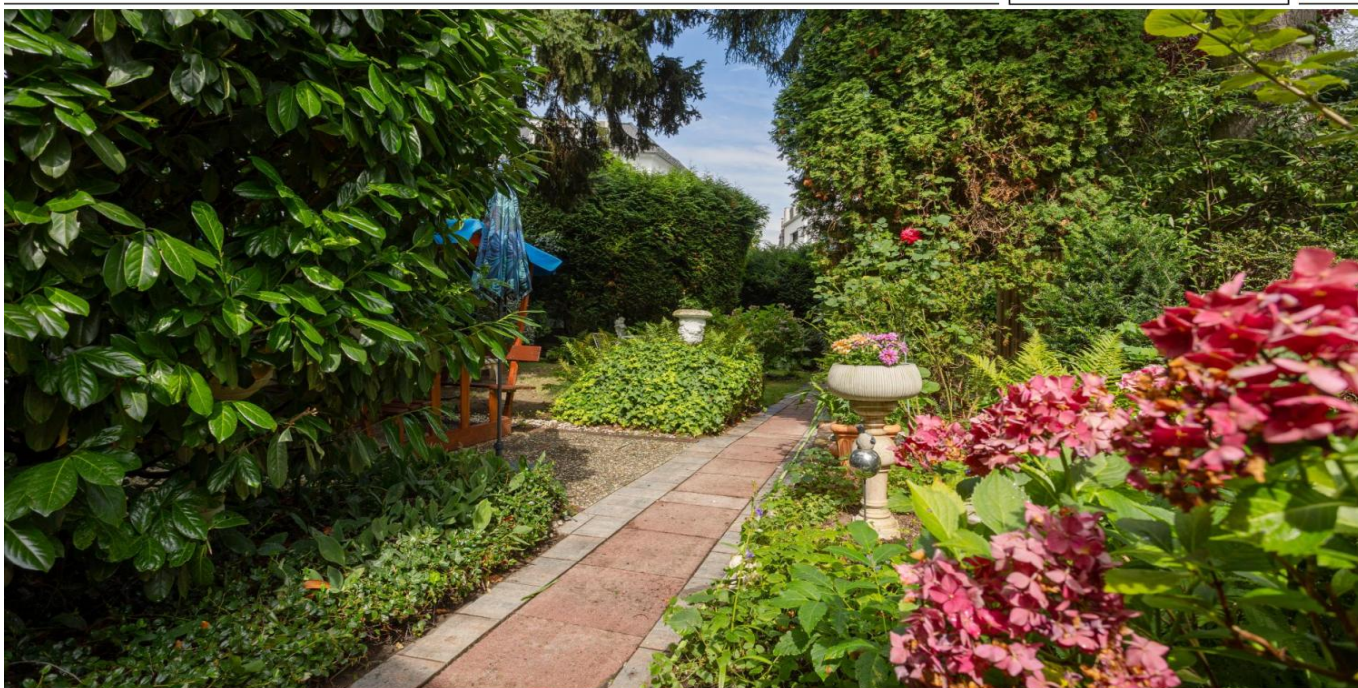


Frankfurt am Main – Eschersheim

# Stadthaus mit vielen Nutzungsmöglichkeiten und Ausbaupotenzial in gesuchter Lage

*CODICE OGGETTO: 24001179*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 583 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |                                                                        |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24001179                          | Prezzo d'acquisto                  | 1.250.000 EUR                                                          |
| Superficie netta    | ca. 134 m²                        | Casa                               | Casa bifamiliare                                                       |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione             | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.     |
| Vani                | 6                                 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2005                                                                   |
| Camere da letto     | 4                                 | Stato dell'immobile                | Curato                                                                 |
| Bagni               | 2                                 | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                              |
| Anno di costruzione | 1898                              | Superficie lorda                   | ca. 140 m²                                                             |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 1 x Garage | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 07.08.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 198.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1898                |

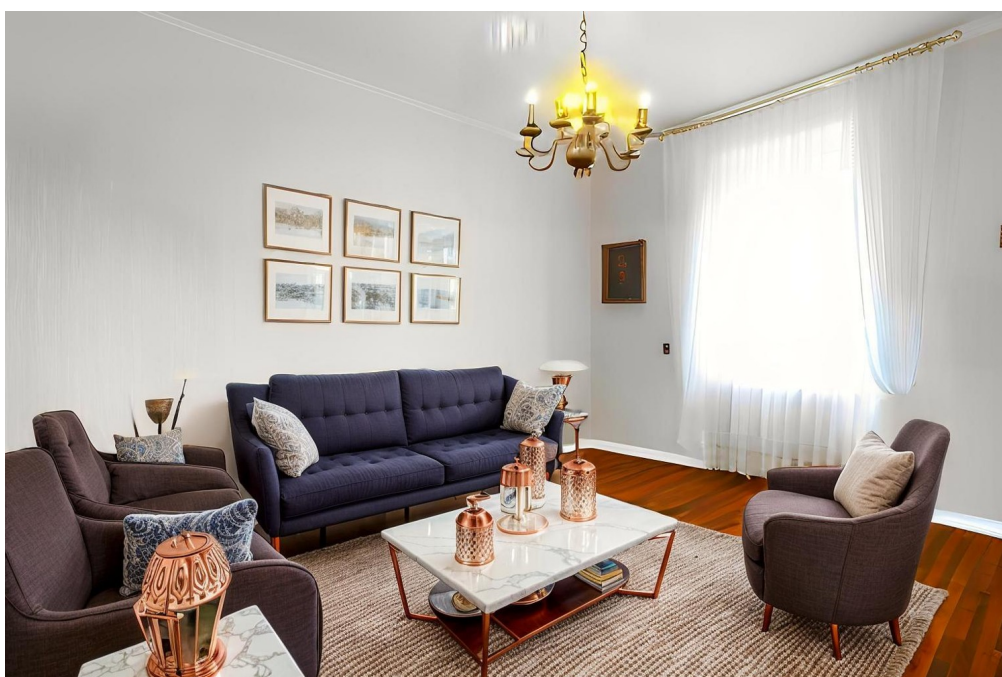
CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



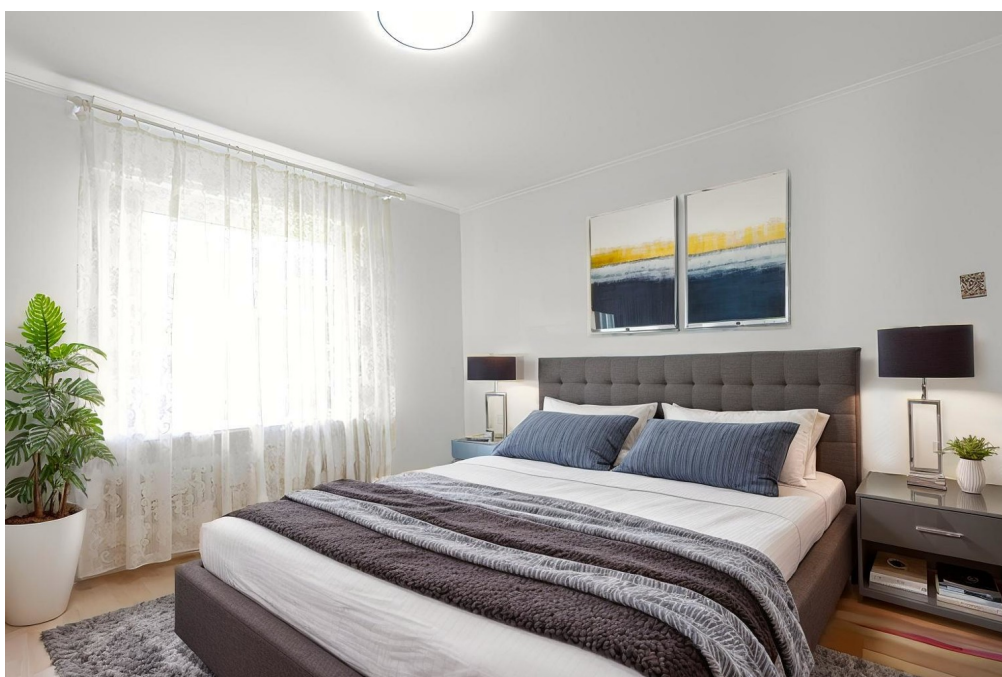
CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Una prima impressione

In gehobener, grüner Wohnlage von Eschersheim befindet sich dieses charmante, klassische Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1898. Umgeben von edlen Altbauten und schönen Gärten, ist diese Wohnlage bei Familien sehr gefragt. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Niddawiesen, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren einladen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Supermärkte, öffentliche Verkehrsmittel, verschiedene Schulen, Gymnasien und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Das Haus wurde vor ca. 40 Jahren umfangreich saniert und kontinuierlich gepflegt und instand gehalten. Die Liegenschaft eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus, wie es derzeit genutzt wird. Durch den Ausbau des Dachgeschosses könnte weitere Wohnfläche geschaffen werden. Das Haus eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus. Durch eine Sanierung/Modernisierung kann das klassische Altstadthaus zusätzlichen Wohnraum und Komfort gewinnen. Diese Immobilie ist ein äußerst seltenes Angebot in einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts!

**CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Dettagli dei servizi

- Altbaufair mit Potential
- Parkett im Erdgeschoss
- Sechs Zimmer
- Original Treppenhaus
- Wintergarten
- Keller mit viel Nutzflächen
- Eingewachsenes uneinsehbares Grundstück
- Garage
- Erweiterung durch Dachausbau möglich

**CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898. 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.

CODICE OGGETTO: 24001179 - 60431 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Liane Klüber

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [Liane.Klueber@von-poll.com](mailto:Liane.Klueber@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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