

Frankfurt am Main – Eschersheim

# Familienfreundliche Vier-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 24001083



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

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

Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001083
Wohnfläche	ca. 110,5 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2003

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	101.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.08.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim**

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine geräumige und gepflegte Vier-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines im Jahr 2003 erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einer Gesamtwohnfläche von circa 111 Quadratmeter bietet die Wohnung ausreichend Platz für eine Familie oder Paare. Das Objekt besticht durch seine gute Raumaufteilung und die praktische Ausstattung. Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der mit seinem schönen Blick ins Grüne zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Ein Abstellraum in der Wohnung, ein Waschraum und ein Fahrradkeller gehören ebenfalls zum Angebot. Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche und elektrische Rollläden an allen Fenstern. Außerdem gibt es eine Klimaanlage im Wohn- und Masterschlafrum sowie einen PKW-Stellplatz, der bequemes Parken direkt am Haus ermöglicht. Ein Aufzug im Haus erleichtert insbesondere älteren Menschen oder Familien mit Kinderwagen den Zugang zur Wohnung. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. In der Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten und diverse Freizeiteinrichtungen. Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Der aktuelle monatliche Erbbauzins beträgt ca. 250,00 EUR. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt ca. 79 Jahre. Eine Anpassung des Erbbauzinses anlässlich der geplanten Veräußerung erfolgt nicht. Für Fragen zum Erbbaurecht stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. In den angegebenen Nebenkosten sind bereits die Kosten für Heizung, Warmwasser und der PKW-Stellplatz etc. enthalten. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist nach kleineren Renovierungsarbeiten sofort bezugsfertig. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Interessenten, die eine großzügige Wohnung in ruhiger Lage suchen, sollten unbedingt einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Ausstattung und Details

- Lift
- Einbauküche
- Parkettboden
- Klimaanlage (Wohn- und Schlafzimmer)
- Vollbad
- Gäste-WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Elektrische Rollläden
- Balkon
- Waschraum
- Fahrradkeller
- Duplexparker (gerade zu befahren)

**Objektnummer: 24001083 - 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) sind fußläufig innerhalb von circa 15 Minuten erreichbar. Die A66 Richtung Wiesbaden und A661 Richtung Bad Homburg und Offenbach sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24001083 - 60433 Frankfurt am Main – Eschersheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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