

Exposé

Wohnen in Frankfurt Nieder - Eschbach

**Großzügiges Grundstück (963 qm) mit freistehendem
Einfamilienhaus & Einliegerwohnung**



Grundstücksfläche

963,00 m²

Objekt-Nr. OM-425237

Wohnen

Verkauf: **1.200.000 €**

Ansprechpartner:
Manfred Voigt

Oberer Kirchwiesenweg 20
60437 Frankfurt Nieder - Eschbach
Hessen
Deutschland

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektdaten

Baujahr 1954 Satteldach

Anbau 1976 Flachdach mit Dachterrasse

Objektbeschreibung

das Objekt mit großzügiger Hoffläche, Garage und Lagerschuppen ca. 35 m² mit WC

bietet für Familien oder Kleinunternehmer Möglichkeiten zur Sanierung, Eigennutzung, und Erweiterung.

Wohnflächen

Erdgeschoss ca. 118 m²

Großes Wohn- und Esszimmer; 2 Schlafzimmer (eines mit Terrassenzugang); Küche mit Speisekammer; Tageslicht – Duschbad mit WC; Separates Gäste – WC.

Obergeschoss ca. 51 m²

3 Schlafzimmer; Bad mit Wanne und WC; Zugang zur Dachterrasse.

Dachboden über dem gesamten Obergeschoss, über Klapptreppen erreichbar.

Kellergeschoss ca. 60 m²

Alle Fenster oberirdisch

Einliegerwohnung ca. 47 m²

Separater Eingang; 1 Wohnzimmer; 1 Schlafzimmer; offene Küche; Bad mit Wanne und WC.

Ausstattung

Tageslichtbäder und -WC's; gebrauchsfertige Einbauküche; Rollläden an allen Fenstern; Bodenbeläge aus Holz, Laminat und Fliesen; zentrale Ölheizung.

Kein Energieausweis vorhanden.

Sonstiges

Entwicklungs potenzial

Ein Rückbau der bestehenden Bausubstanz eröffnet Investoren oder Bauträgern vielfältige Möglichkeiten zu einer Neubebauung.

Die damit verbundene Rendite bewegt sich im mehrfachen Millionenbereich.

Das Grundstück lässt gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan der Stadt Frankfurt am Main, mit ausgewiesenen Grünflächen und Bebauungsgrenzen, eine zweigeschossige Wohnbebauung zu.

Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,7 Abweichungen können genehmigt werden.

Dachgeschossausbauten sind zur Optimierung der Wohnflächen möglich.

Entwicklungs alternative 1

4 Reihenhäuser mit einer Grundfläche von je 65 m²

Verkaufspreis: ca. 3,5 – 3,8 Mio

Entwicklungsalternative 2

Mehrfamilienhaus mit 6 – 8 Wohnungen von 70 – 85 m²

3 Whgn. im EG, 3 Whgn. im OG, 1 – 2 Whgn. im Dachgeschoss

Verkaufspreis: ca. 4 Mio

Lage

Das Grundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet.

Der Frankfurter Stadtteil Nieder – Eschbach besitzt eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse Restaurants, Kindergarten, Grund- und weiterführenden Schule.

Der Ortsteil hat einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit Schwimmbad (Sommer und Winter), Tennis- und Sportplatz, viele Vereine.

Große Ackerflächen in der Umgebung und ein Wäldchen laden zum Spazierengehen, Laufen oder Biken ein.

Es existieren optimale Verkehrsanschlüsse zu Zielen in der Innenstadt Frankfurts und Bad Homburgs mit U – Bahnen und ins Umland mit Linienbussen.

Die Autobahn A 661 ist in 5 min erreichbar, die A 5 in 10 min.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Anbau mit Terrasse



SW Ansicht

Exposé - Grundrisse

