

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Einfamilienhaus mit Sonnengrundstück in ruhiger Lage

Property ID: 24001030



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 507 m²

Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

At a glance

Property ID	24001030
Living Space	ca. 118 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	795.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 64 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	207.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.11.2030	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		

Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

The property



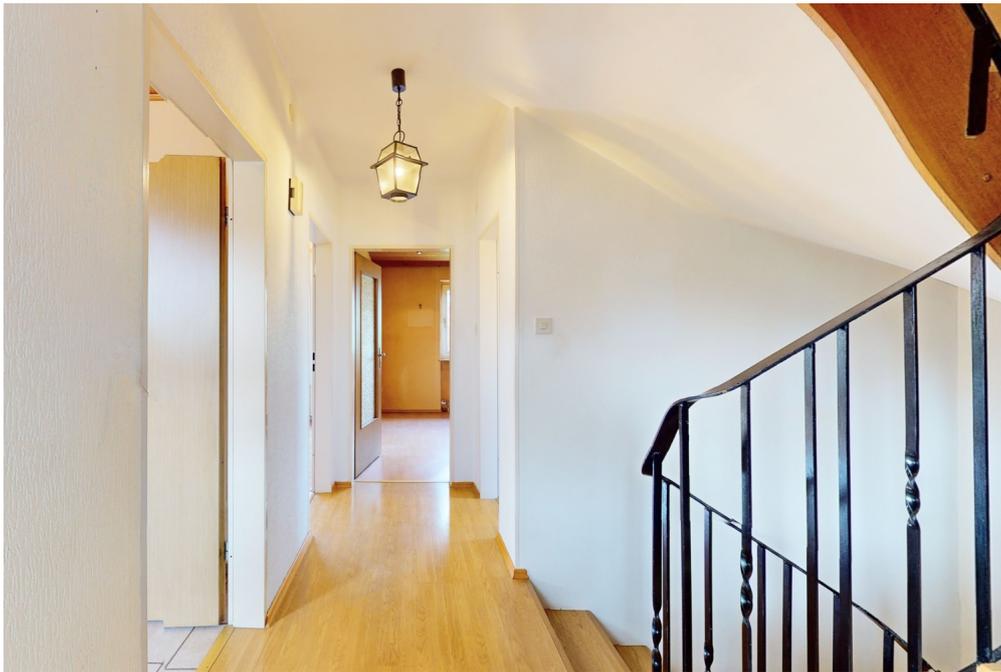
Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

The property



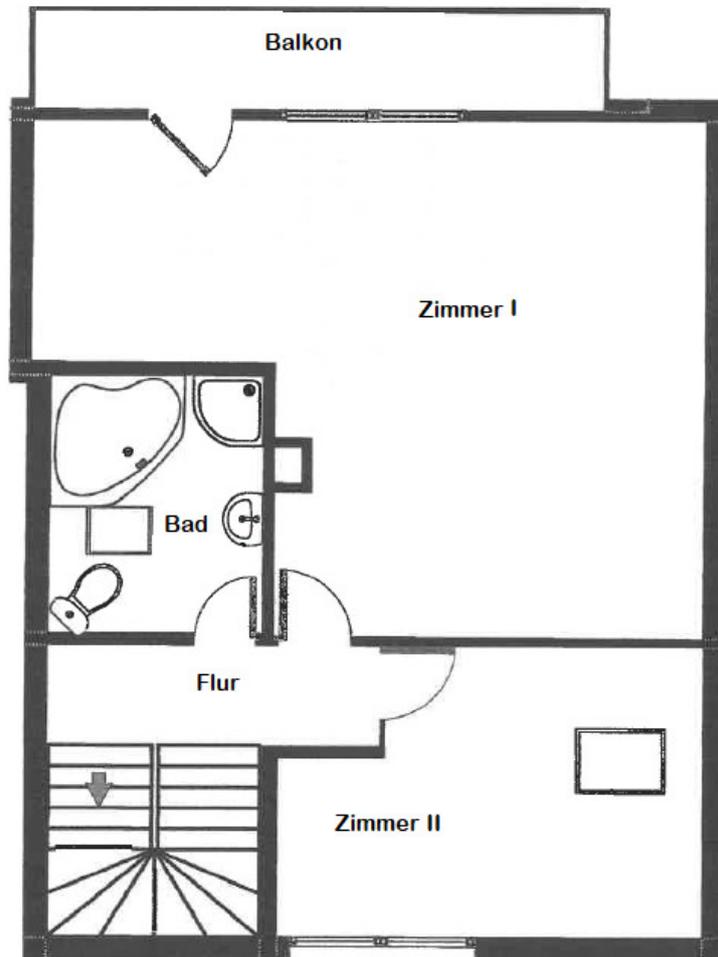
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

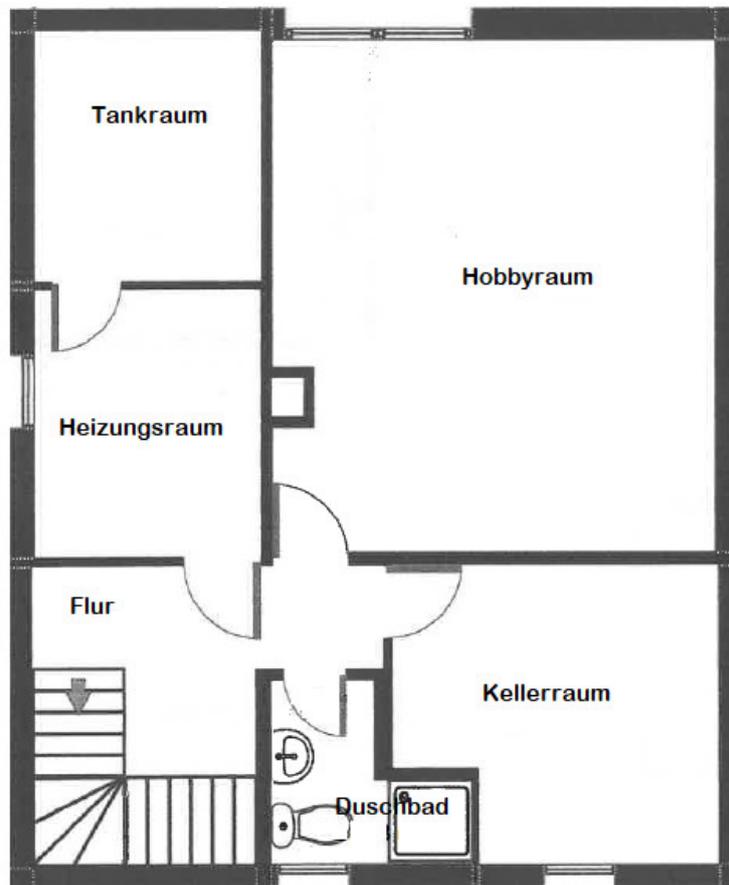
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

A first impression

Dieses freistehende und 1975 solide erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Nieder-Eschbach mit wenig Durchgangsverkehr. Mit einer Wohnfläche von circa 118 Quadratmetern bietet es ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare, die gerne großzügig wohnen. Das liebevoll angelegte und über 500 Quadratmeter große Gartengrundstück mit Südwestausrichtung ist der ideale Ort zum Spielen und Entspannen. Im Erdgeschoss erwartet die neuen Bewohner ein gemütlicher Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Sonnenterrasse. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Etage die Küche, ein Gäste-WC sowie ein Raum der sich ideal als Arbeitszimmer anbietet. Das Elternschlafzimmer im Dachgeschoss hat einen Zugang auf den Balkon mit Blick in den schönen Garten. Angrenzend hierzu sind ein weiteres Schlafzimmer sowie das modernisierte Bad, welches mit Wanne und Dusche ausgestattet ist. Eine Erweiterung durch die Ergänzung von Gauben ist, nach vorheriger Rücksprache mit dem Bauamt, denkbar. Das Kellergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut. So kann der große Hobbykeller mit Bar und angrenzendem Duschbad auch ideal als Gäste- oder Spielzimmer dienen. Neben dem Heiz- und Tankraum gibt es einen weiteren Kellerraum mit ausreichend Staufläche. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück eine Gartenhütte, eine Garage mit elektrischem Tor sowie zwei weitere PKW-Stellplätze. Die ruhige und dennoch stadtnahe Lage eignet sich ideal für Familien oder berufstätige Paare, die den Vorzug einer freistehenden Immobilie schätzen. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch sehr verkehrsgünstig. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der Nähe und gut erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls gut, sodass man in kurzer Zeit die Frankfurter Innenstadt, und weitere umliegende Städte erreichen kann.

Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Details of amenities

- Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche
- Gästebad mit Dusche
- Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse und Garten mit Südwestausrichtung
- Elektrische Markise
- SAT-Anlage
- Kellerfenster mit Sicherheitsglas
- Wohnlich ausgebauter Hobbykeller
- Gartenhütte
- Garage mit elektrischem Tor
- Zwei Außenstellplätze

Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

All about the location

Nieder-Eschbach liegt etwa zehn Kilometer nördlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Das historische Dorf bildet eine geschlossene Siedlung westlich des Eschbachs. Der Stadtteil führt - als einziger Stadtteil Frankfurts - eine eigene Städtepartnerschaft mit der französischen Stadt Deuil-la-Barre. Nieder-Eschbach ist ein eigenständiges und liebenswertes Dorf vor den Toren des Taunus. Nieder-Eschbach ist an das Netz der Frankfurter U-Bahn angebunden. Neben den Linien U2 und U9 verkehren dort außerdem noch die Omnibuslinien 27 und 29, die Nieder-Eschbach mit dem Nordwestzentrum sowie den Nachbarstadtteilen Bonames und Nieder-Erlenbach verbinden. Die Buslinie 29 erschließt außerdem das Gewerbegebiet und die Siedlung am Bügel.

Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2030. Endenergiebedarf beträgt 207.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt on the Main

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com