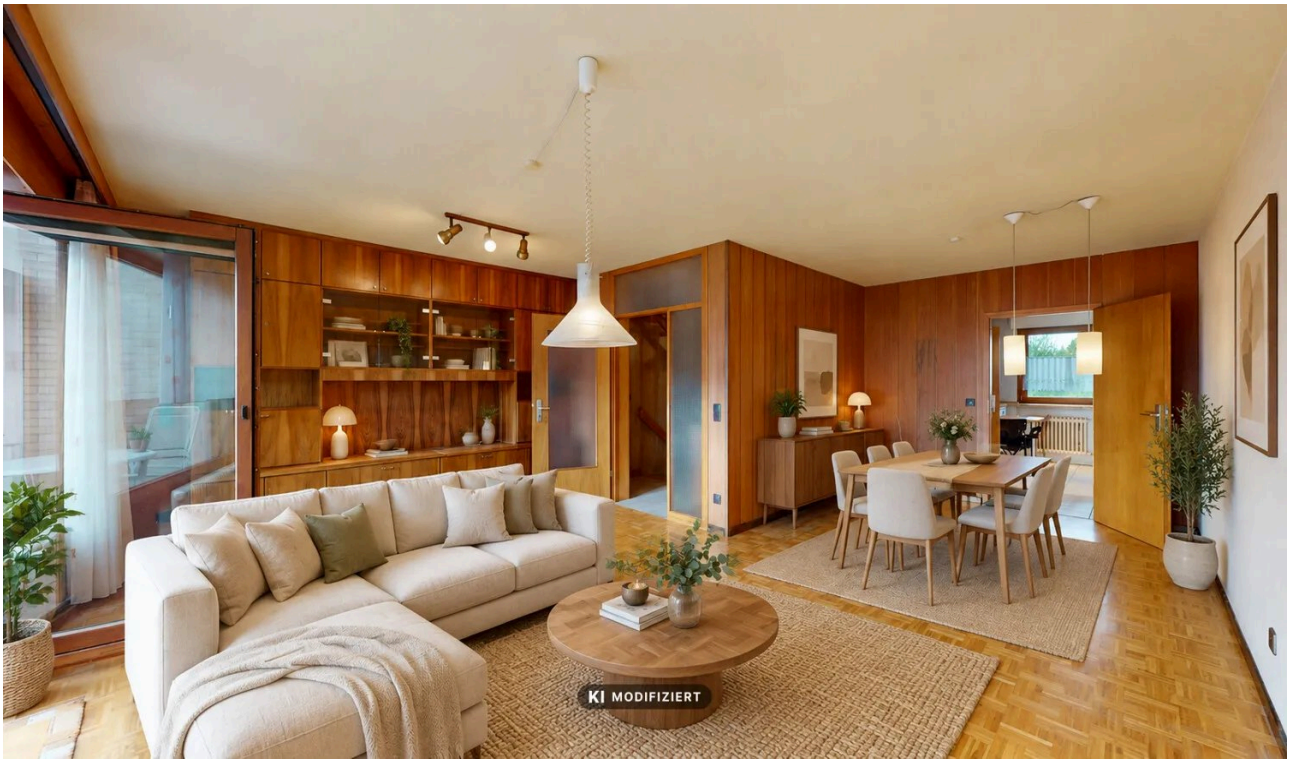
Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Familienfreundliches Reihenhaus in Feldrandlage mit Garten und Garage

Objektnummer: 26001316



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117.17 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 191 m²

Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26001316
Wohnfläche	ca. 117.17 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	159.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

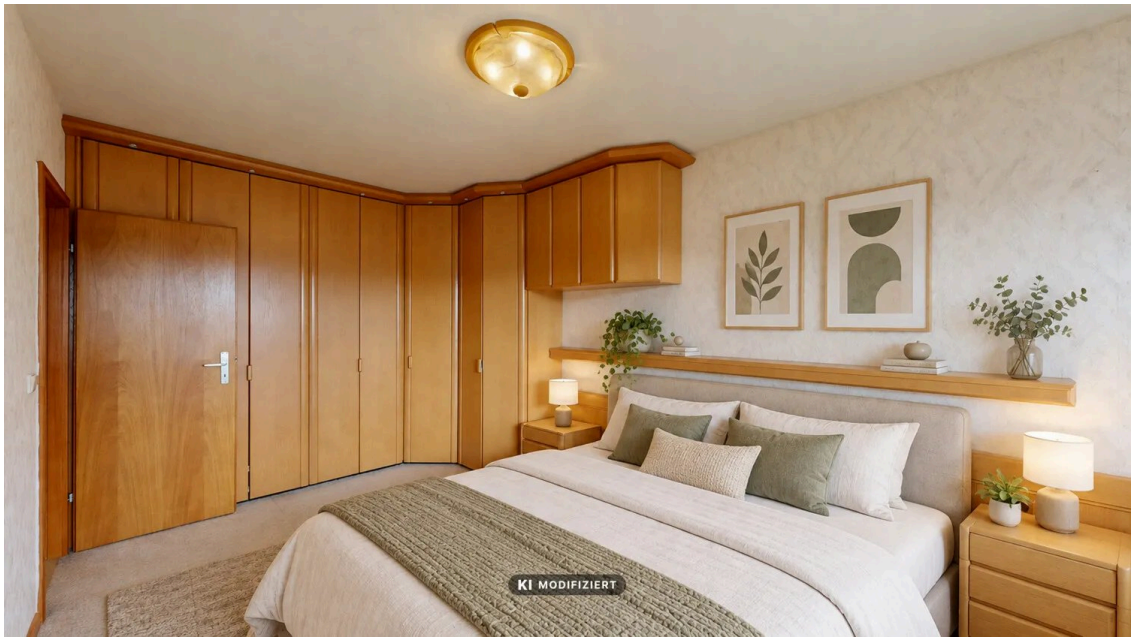
Die Immobilie





Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

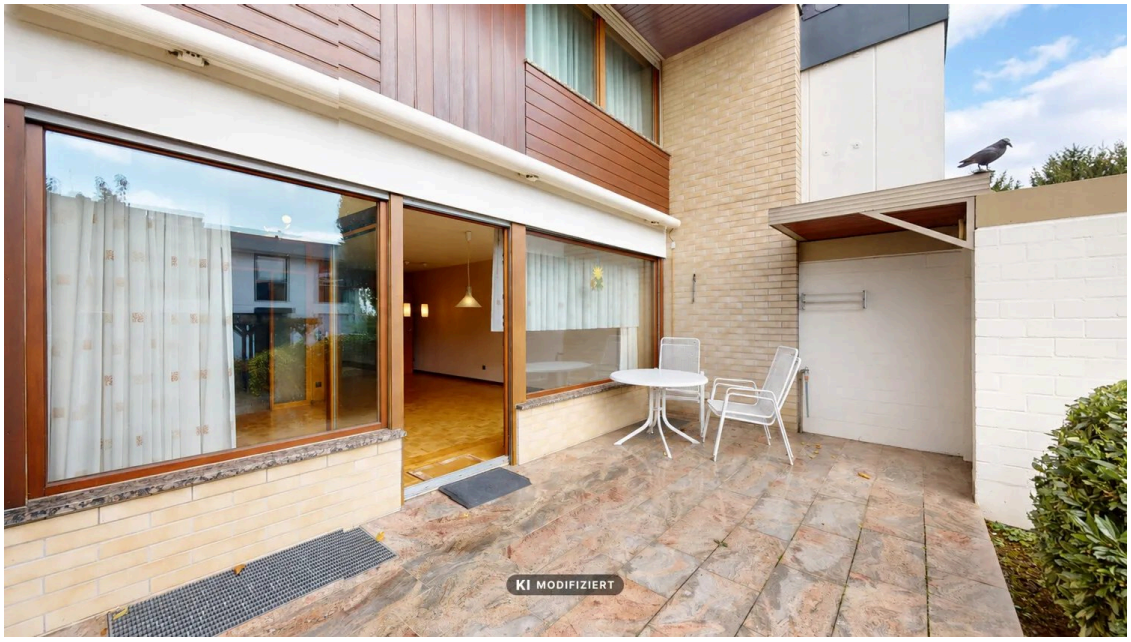
Die Immobilie





Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Die Immobilie

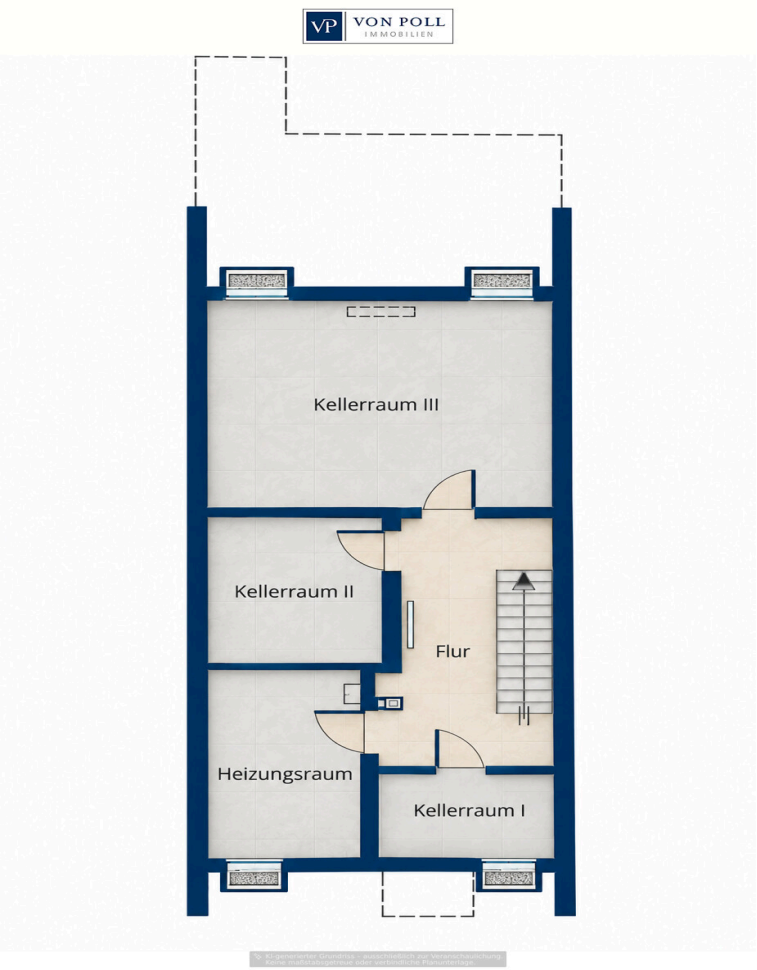


Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Zimmer III
Zimmer II
Flur
Zimmer I
Bade-
zimmer



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: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Ein erster Eindruck

Dieses familienfreundliche Reihenhaus vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an Frankfurt. Das 1975 fertiggestellte Haus überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung, einem Vorgarten und einem sonnigen Südwestgarten mit Terrasse.

Ein Windfang mit Platz für eine Garderobe sowie das Gäste-WC bilden den Eingangsbereich. Das Erdgeschoss wird durch den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten geprägt. Eine separate Küche ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen und einen großen, beheizten Raum, der sich ideal als Hobbyraum oder Gästebereich eignet.

Eine abschließbare Einzelgarage, die im Kaufpreis enthalten ist, rundet das Angebot ab.

Nach einer liebevollen Modernisierung bietet das Haus beste Voraussetzungen für ein individuelles Zuhause. Die Brennwerttherme und das Flachdach wurden vor einigen Jahren erneuert.

Ob für Familien oder Paare, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten – dieses Haus bietet viel Potenzial für ein individuelles Zuhause. Die ruhige Feldrandlage und die gute Anbindung an Frankfurt verbinden naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Stadt.

Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Ausstattung und Details

- Vorgarten
- VERO Hauseingangstür
- Windfang
- Fenster im EG mit Sicherheitsglas
- Elektrische Rollläden (teilweise)
- Parkettboden
- Einbauküche mit Gasherd
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Geräumiger Keller
- Hobbyraum (beheizt)
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Garten und Vorgarten
- Gartenhaus
- Wasseranschluss in Garten und Vorgarten
- Abschließbare Einzelgarage

Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Alles zum Standort

Frankfurt Nieder-Eschbach ist ein nördlich gelegener Stadtteil der Mainmetropole und verbindet die Nähe zur Großstadt mit einem angenehm ruhigen, fast dörflichen Charakter. Der Ort hat sich aus einem traditionellen Dorfkern entwickelt, in dem noch heute historische Fachwerkhäuser, enge Gassen und der Verlauf des Eschbachs das gewachsene Bild prägen. Rundherum entstanden in den vergangenen Jahrzehnten moderne Wohngebiete mit Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und zeitgemäßen Mehrfamilienbauten, wodurch der Stadtteil besonders für Familien und Menschen mit Wunsch nach grünem, entspanntem Wohnen attraktiv ist. Nieder-Eschbach verfügt über eine solide Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, einer Apotheke und kleineren Geschäften im Ortskern. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Dienstleister sind ebenfalls vorhanden und runden das lokale Angebot ab.

Besonders geschätzt wird der Stadtteil wegen seines hohen Freizeit- und Erholungswertes.
Spazierwege entlang des Eschbachs, weitläufige Felder, Radwege und die Nähe zum Taunus bieten vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Die Anbindung an den städtischen und regionalen Verkehr ist ausgesprochen günstig. Mit der U-Bahn-Linie U2 erreicht man schnell das Nordwestzentrum sowie die Frankfurter Innenstadt. Die Autobahnen A5 und A661 liegen in unmittelbarer Nähe, was Nieder-Eschbach zu einem idealen Standort für Pendler macht und eine hervorragende Verbindung in die gesamte Rhein-Main-Region bietet. Auch der Flughafen Frankfurt ist problemlos in rund 20 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Sonstige Angaben

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: 26001316 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com