Eschborn

# Schön saniertes, großzügiges Einfamilienhaus mit Kamin und sonnigem Garten

*Objektnummer: 26110015*




KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 589 m²

Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn


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

Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26110015 |
| Wohnfläche | ca. 219 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1970 |
| Stellplatz | 2 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.295.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 99 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 107.1 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 21.09.2036 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Die Immobilie

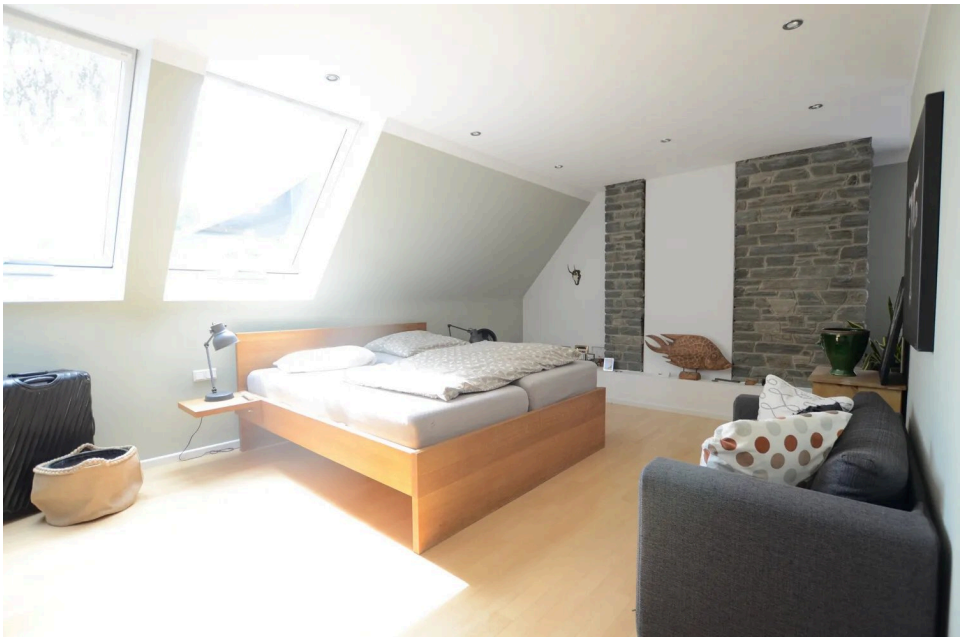




Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Die Immobilie

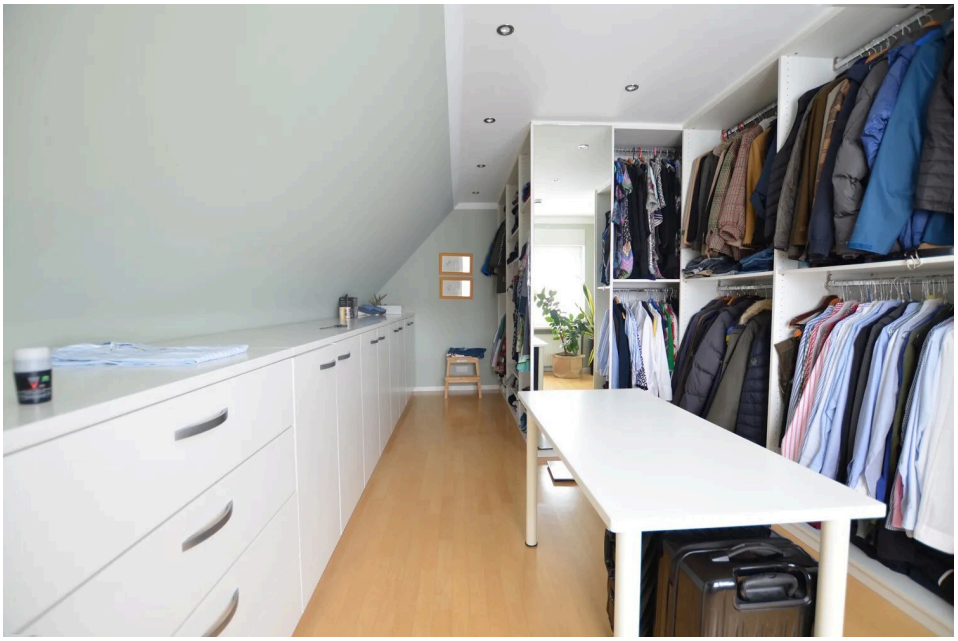




Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

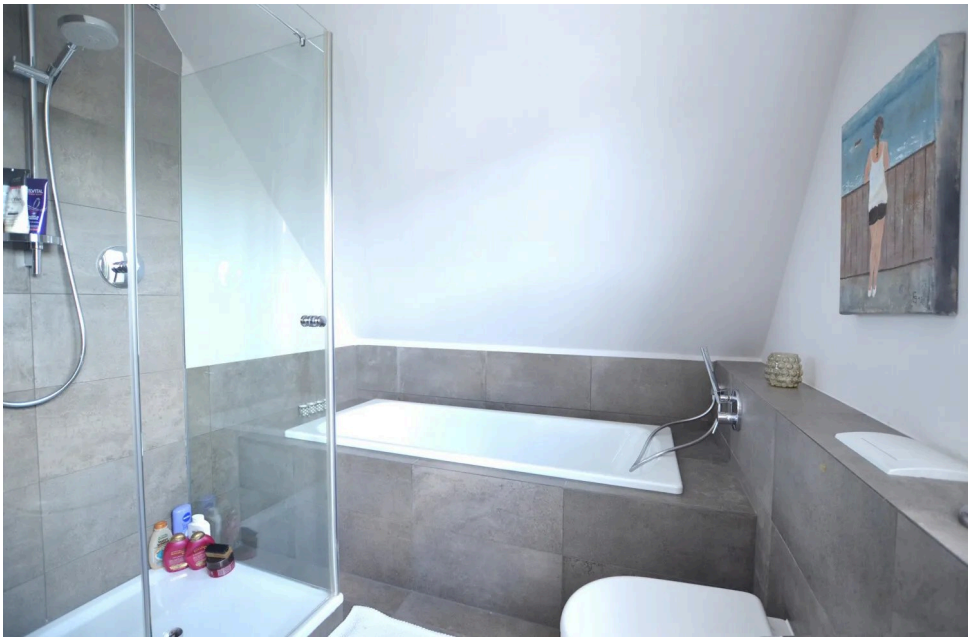
# Die Immobilie





Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Die Immobilie






Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

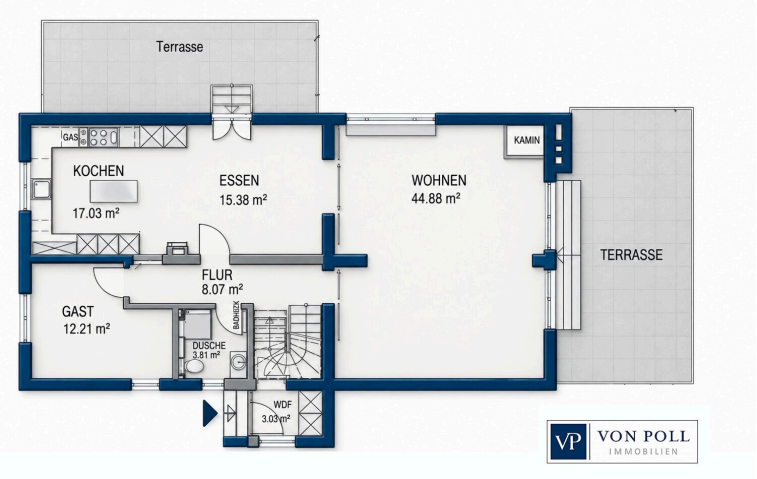
T.: 06173 - 70 28 82 0

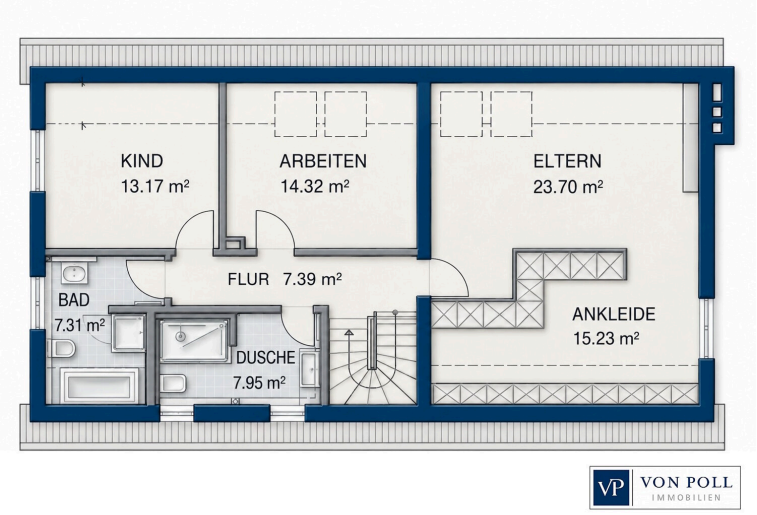
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

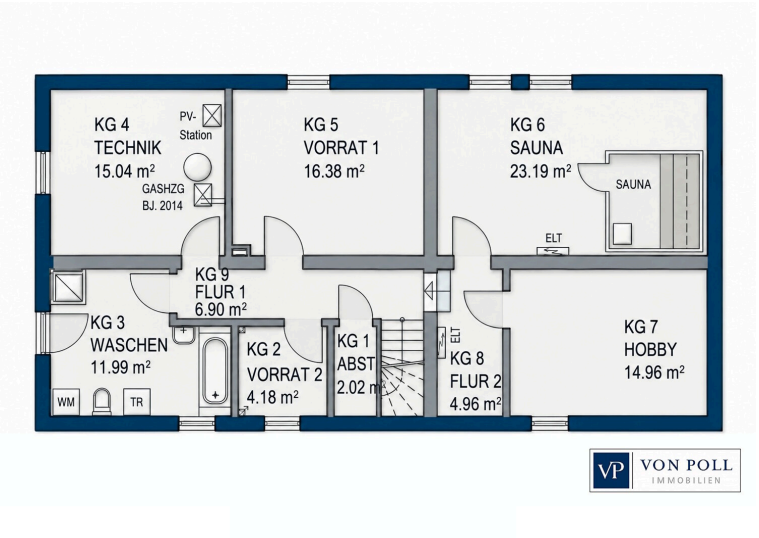
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/kronberg

Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# 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: 26110015 - 65760 Eschborn

# Ein erster Eindruck

Dieses umfassend modernisierte freistehende Einfamilienhaus liegt in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Eschborn im Taunus. Die S-Bahn, der Tennisplatz, Hallen- und Freibad, Oberwiesen mit Abenteuerspielplatz und Traktorspielplatz und das Arboretum sind fussläufig erreichbar. Mit einer Wohnfläche von rund 219m², 4 Schlafzimmern und 3 Badezimmern bietet es viel Platz, auch für größere Familien.

Im Inneren empfängt ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, der von breiten Fensterfronten und dem hellen Holzdielenboden getragen wird. Ein Kamin setzt einen eleganten Akzent und schafft an kühlen Tagen eine warme Mitte. Die offene Küche fügt sich nahtlos ein; ihre klare Linienführung, hochwertige Einbauten und der zentrale Küchenblock laden zu genussvollen Abenden ein. Die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für behagliche Wärme, während feines Parkett und Dielen dem Haus eine wohnliche Tiefe verleihen. Zudem verfügt das Erdgeschoss über ein Büro- und/oder Gästezimmer sowie ein Duschbad, das auch als Gäste-WC fungiert.

Die Privaträume im Obergeschoss bieten drei Schlafzimmern, die individuelle Rückzugsorte schaffen. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch großzügige Fensterflächen und eine Ankleide, die den morgendlichen Start zum Vergnügen macht. Zwei Bäder, jeweils stilvoll modernisiert, verbinden Funktionalität mit einer entspannten Ästhetik, von den bodengleichen Duschen bis zur einladenden Badewanne unter der Dachschräge.

Im Außenbereich ergänzen zwei Terrassen den Wohnraum, ideal für ruhige Stunden im Freien oder gesellige Abende. Der Garten ist gepflegt und gut abgeschirmt, sodass sich das Leben hier auf angenehme Weise nach draußen verlagert. Die großzügige Rasenfläche bietet Raum für Bewegung und Spiel, während die umliegenden Bäume eine natürliche Kulisse schaffen.

Im Keller stehen eine Sauna sowie ein angrenzender Hobbyraum für entspannte Stunden oder Heimsport zur Verfügung. Daneben gibt es noch viel Stellfläche für den persönlichen Bedarf. Ein großzügiger Doppel-Carport mit Wallbox, der sich harmonisch an das Ensemble anschließt sowie die Photovoltaik-Anlage runden das Angebot ab.

Dieses Haus vereint moderne Technik, durchdachte Raumgestaltung und hochwertige Materialien. Es ist ein Ort, der jeden Tag mit Leichtigkeit trägt, und an dem man das Gefühl hat, angekommen zu sein. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Ausstattung und Details

- Zeitgemäß modernisiertes Haus
- Sehr gute, ruhige Lage in Eschborn
- 4 Schlafzimmer, 3 Bäder
- Großzügiger Wohn- / Essbereich
- Moderne, top ausgestattete offene Einbauküche
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Holzdielenböden und Parkett
- Kamin
- Sauna
- Großer Doppel-Carport mit Wallbox
- 9,3 kWp Photovoltaik-Anlage mit Speicher

Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# Alles zum Standort

Eschborn und der begehrte Stadtteil Niederhöchstadt grenzen im Rhein-Main-Gebiet unmittelbar an Frankfurt und profitieren von der günstigen Verkehrsanbindung sowie der Lage am Rand des Taunus.

Die Autobahnanschlüsse zur A 66 nach Wiesbaden und A5 nach Stuttgart, München oder Hannover sind nahe liegend. Die Frankfurter Innenstadt ist ca. 7 km entfernt. Bekannt ist Eschborn als das Büro- und Handelszentrum im Wirtschaftsdreieck Rhein-Main-Taunus. Die vielen internationalen Unternehmen haben der Stadt Wohlstand gebracht. Das verfügbare Einkommen der Eschborner liegt ein Drittel über dem Bundesdurchschnitt und bei den Gewerbesteuereinnahmen ist Eschborn bezogen auf die Einwohner die Nummer eins in Hessen. Kindergärten, Schulen, Freizeitmöglichkeiten sowie Grün- und Erholungsflächen sind gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln der S-Bahn-Linien S3 und S4 (Haltestelle Eschborn Süd, Eschborn und Niederhöchststadt) gibt es eine direkte und schnelle Verbindung nach Frankfurt.

Objektnummer: 26110015 - 65760 Eschborn

# 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: 26110015 - 65760 Eschborn

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg
Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0
E-Mail: kronberg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com