Eschborn – Niederhöchstadt

Gepflegtes 1-2 Familienhaus in absolut ruhiger Top-Lage von Niederhöchstadt

Objektnummer: 26110021



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 490 m²

Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

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

Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26110021
Wohnfläche	ca. 147 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie

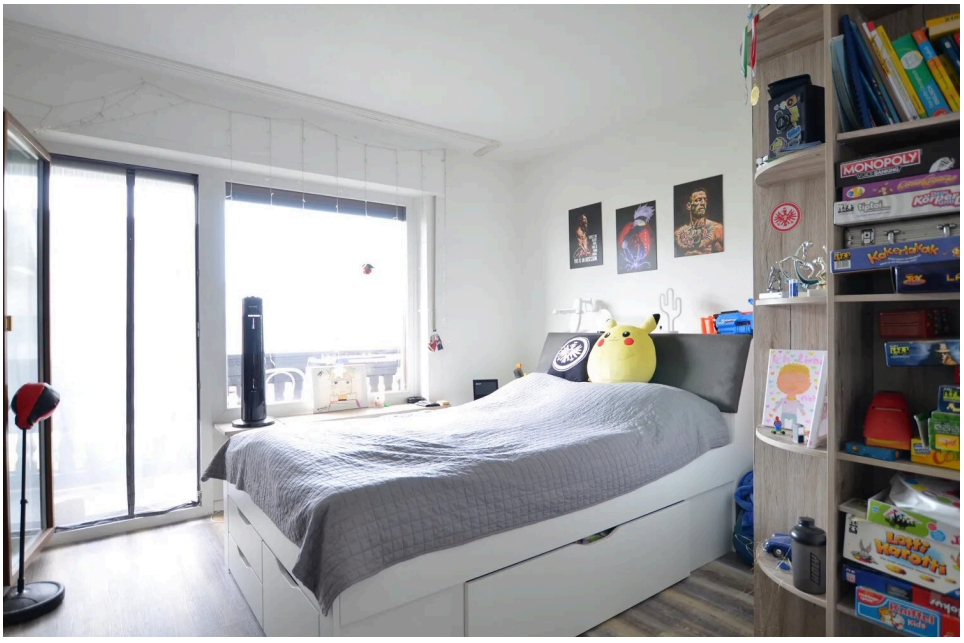




Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

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.

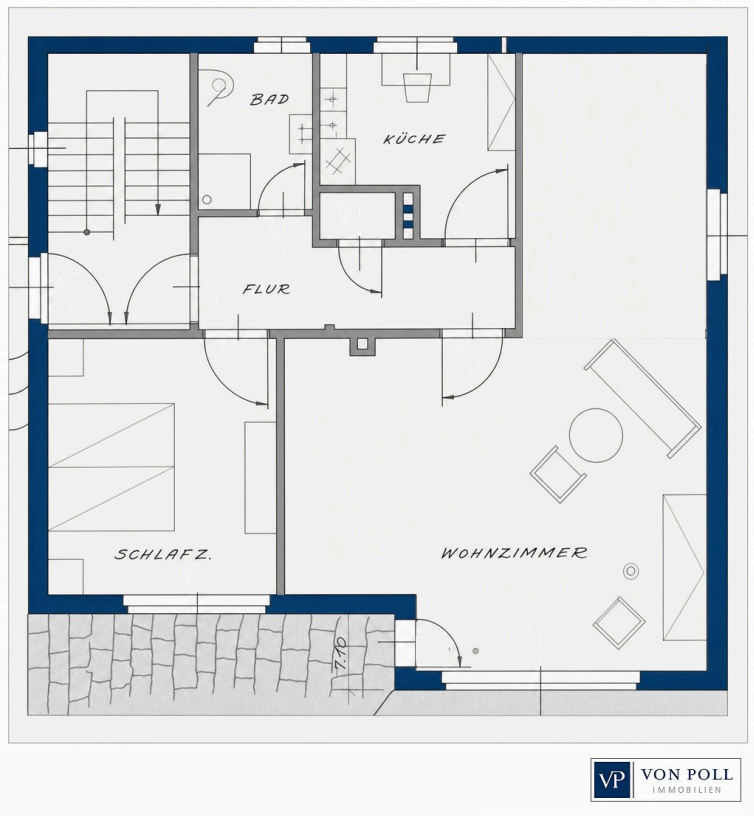
T.: 06173 - 70 28 82 0

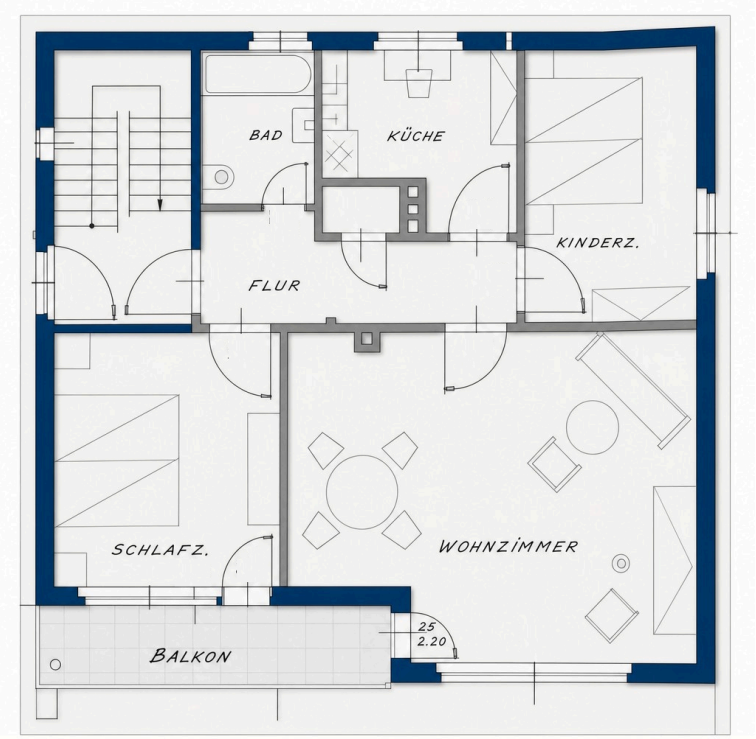
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/kronberg

Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

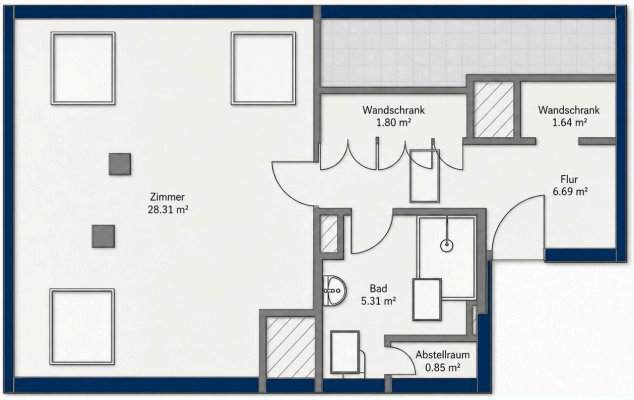
Grundrisse





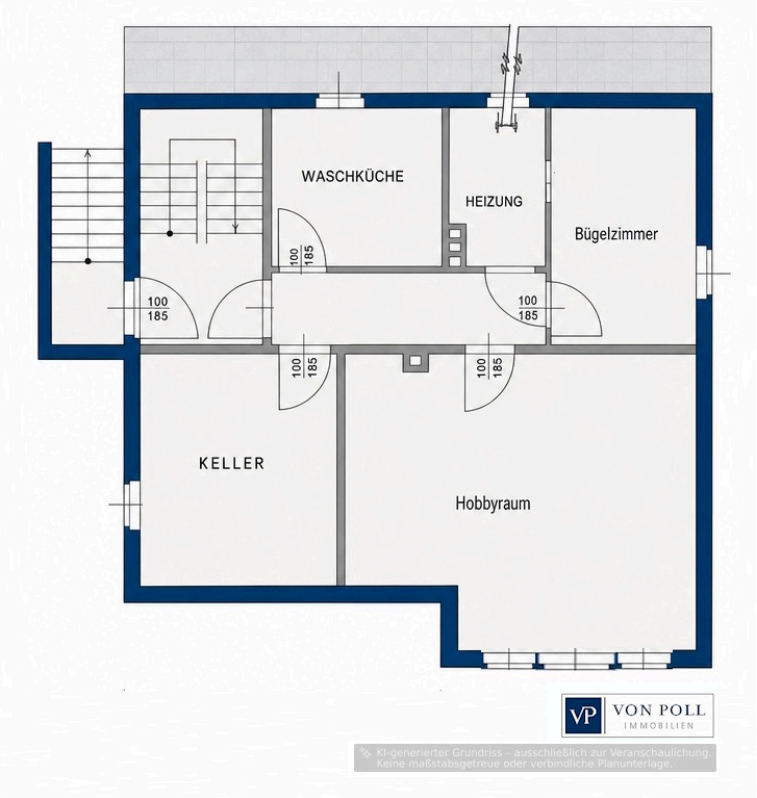
VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Ein erster Eindruck

Eingebettet in einer gefragten und ruhigen Lage von Eschborn-Niederhöchstadt, öffnet sich dieses gepflegte Haus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten auf etwa 147 Quadratmetern Wohnfläche. Die Außenanlagen zeigen sich großzügig und lebendig, vor dem Haus lädt ein sonniger Garten mit liebevoll angelegten Beeten zum Verweilen ein, während der rückwärtige Garten mit Natursteinmauer, Gartenhaus und Sitzplätzen einen zweiten, privaten Rückzugsort bietet. Die Nähe zu Schulen und zur Natur macht es speziell für Familien attraktiv, die auf der Suche nach einem geräumigen Wohnraum in einer beliebten Wohngegend in der Nähe der Rhein-Main-Metropole Frankfurt sind.

Zur Zeit ist das Haus in 2 Wohneinheiten aufgeteilt. In der Erdgeschosswohnung lässt der Wohnbereich mit Parkett in Fischgrätmuster und einer Akzentwand in Natursteinoptik sofort Behaglichkeit aufkommen. Ein Kaminofen steht als Mittelpunkt für lange Abende, an denen Flammen sanft den Raum erhellen. Die angrenzende Einbauküche ist funktional und lichtdurchflutet, mit Blick ins Grüne. Weiter stehen ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Im Souterrain wird der wohnlich ausgebaute Hobbyraum als kühler Schlafraum für heiße Sommertage genutzt.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine Wohnung mit Wohn-Esszimmer, 2 Schlafzimmern, einer Einbauküche, einem Tageslichtbad mit Wanne sowie ebenfalls einem Abstellraum. Vom Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zu dem schönen Balkon mit Südwestausrichtung. Das ausgebaute Dachgeschoss präsentiert sich als luftiges Studiozimmer mit offenem Grundriss, zwei Dachflächenfenstern und viel Tageslicht. Hier oben entfaltet sich ein angenehmes Lebensgefühl, das durch intelligente Einbauten und einen klaren Schnitt unterstrichen wird. Durch den rückwärtigen Garten bietet auch diese Wohnung eine schöne Grünfläche zur Erholung.

Sowohl das ausgebaute Dachgeschoss mit einer Fläche von 32,58 m² nach WoFlV als auch der wohnlich ausgebaute Hobbyraum im Souterrain sind nicht in der offiziellen Wohnfläche von 147m² enthalten. Alles in allem bietet das Haus mehr als 190m² Fläche zum Wohnen, Leben oder auch arbeiten. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Ausstattung und Details

- Gefragte und ruhige Lage in Eschborn-Niederhöchstadt
- Gepflegte Immobilie mit aktuell 2 Wohneinheiten
- Vorderer und hinterer Garten
- Einbauküchen
- Wohnung Erdgeschoss mit Kaminofen
- Wohnlich ausgebauter Hobbyraum im Souterrain (zusätzlich zur Wohnfläche)
- Ausgebautes Dachgeschoss (zusätzlich zur Wohnfläche)
- 4 Schlafzimmer (inkl. Dachgeschoss)
- 3 Badezimmer (inkl. Dachgeschoss)
- Garage

Objektnummer: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

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: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

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: 26110021 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

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