Eschborn – Niederhöchstadt

Erstbezug nach Modernisierung: geräumige Doppelhaushälte in Feldrandlage

Objektnummer: 26110024



MIETPREIS: 2.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 312 m²

Objektnummer: 26110024 - 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: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26110024
Wohnfläche	ca. 191 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	2.950 EUR
Nebenkosten	280 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	178.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110024 - 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.

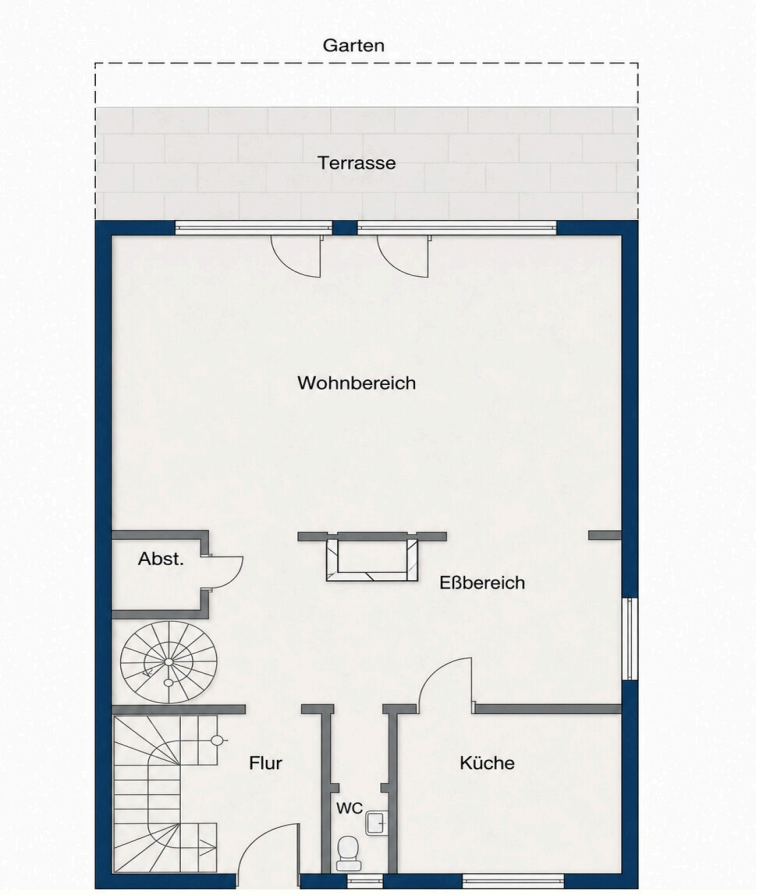
T.: 06173 - 70 28 82 0

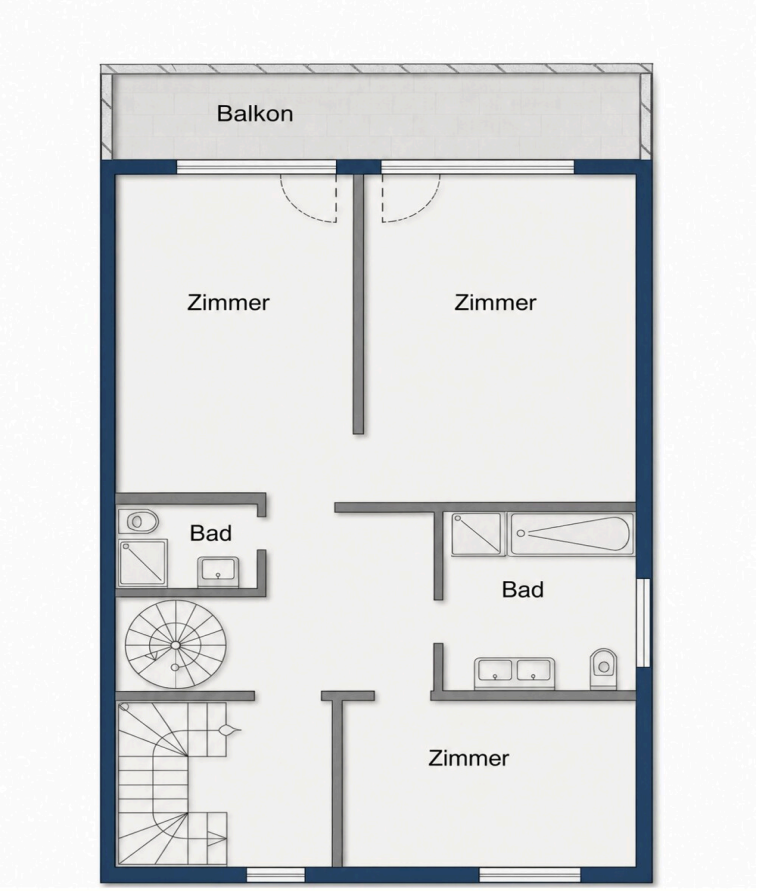
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

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

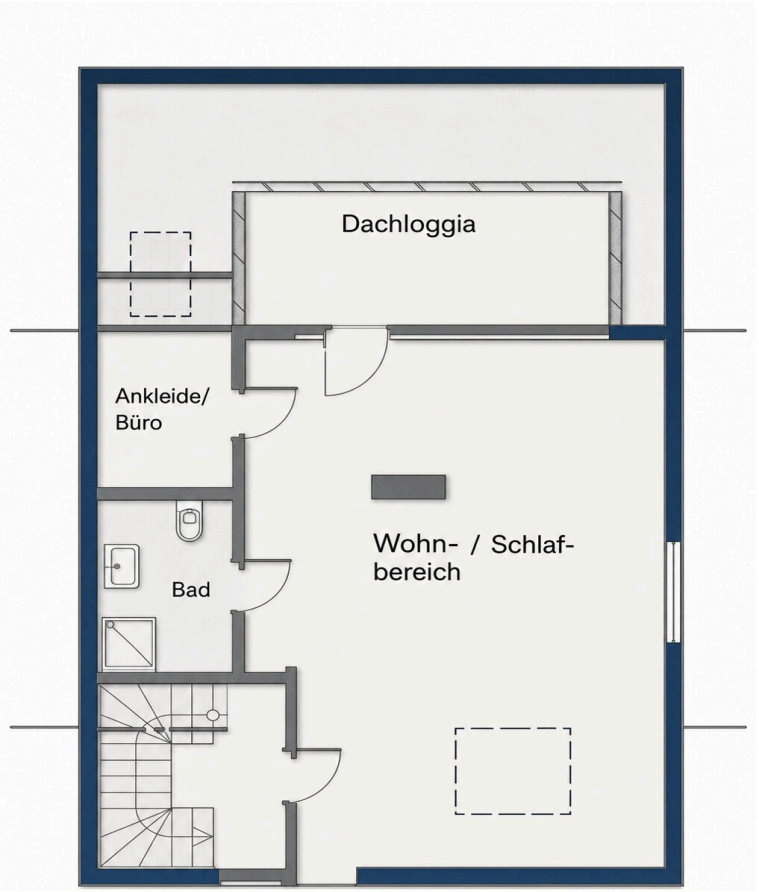
Objektnummer: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

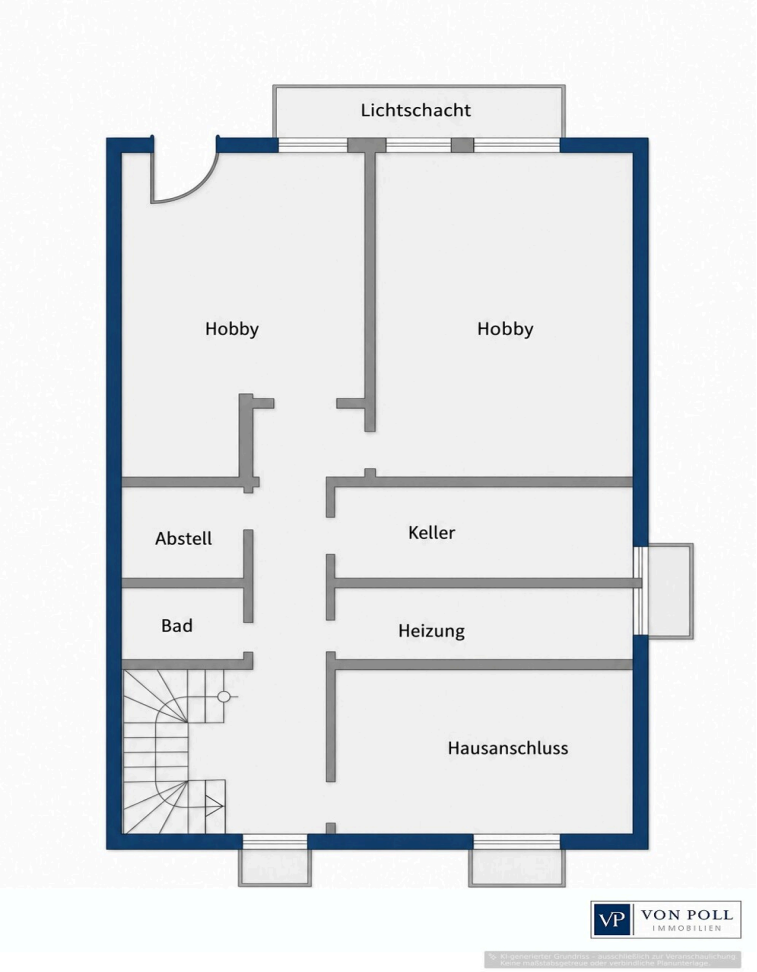
Grundrisse





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


Dachloggia
Ankleide/
Büro
Wohn- / Schlaf-
bereich
Bad
VON POLL
IMMOBILIEN



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: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Ein erster Eindruck

Bereits das Ankommen in der Feldrandlage von Eschborn-Niederhöchstadt lässt einen innerlich zur Ruhe kommen. Die Doppelhaushälfte, deren Fassade sich harmonisch in das gewachsene Wohnumfeld einfügt, empfängt mit einem gepflegten Vorgarten und zurückhaltender Eleganz. Nach der umfassenden Modernisierung im Jahr 2026 wirkt das Haus wie neu belebt, neue, energieeffiziente Fenster holen viel Tageslicht in die Räume, während elektrische Rollläden für Komfort und Privatsphäre sorgen.

Im Inneren öffnet sich auf rund 191 Quadratmetern ein wohldurchdachtes Raumgefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Weite und die helle Atmosphäre, die von dem neuen Designboden und den großen Fensterfronten unterstrichen wird. Die neue Einbauküche, mit Blick ins Grüne, verbindet klare Formen mit angenehmer Haptik, ein Ort, an dem Kochen wieder Freude macht. Drei neue Badezimmer unterstreichen das gehobene Niveau, ihre zeitlose Gestaltung und hochwertige Ausstattung schaffen echte Rückzugsorte.

Im Obergeschoss erwarten vier Schlafzimmer und zwei Bäder Bewohner und Gäste. Jeder Raum präsentiert sich lichtdurchflutet und ruhig, mit modernen Fenstern und klaren Linien. Zwei der Schlafzimmer öffnen sich jeweils auf einen Balkon mit weitem Blick über die Dächer bis zum Horizont, ideal für einen stillen Moment am Morgen oder einen entspannten Abend. Ein weiteres Highlight bildet das Dachgeschoss: Hier bietet ein großzügiges Zimmer Raum für Rückzug oder Kreativität, während die Loggia mit ihrem Panoramablick auf die Taunushügel den Blick schweifen lässt.

Auch draußen setzt sich das Gefühl von Großzügigkeit fort. Die Terrasse grenzt an einen eingewachsenen Garten, der an sonnigen Tagen zum Frühstück im Freien oder zum Lesen im Schatten einlädt. Abends genießt man von der Südwest-Terrasse aus das goldene Licht über den Gärten. Garage und Stellplatz sorgen für entspannte Ankunft, wenn die Tage einmal länger werden. Die frische Gestaltung, das durchdachte Modernisierungskonzept und die ruhige Feldrandlage schaffen ein Zuhause, das sich sofort vertraut anfühlt.

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

Objektnummer: 26110024 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Ausstattung und Details

- Gefragte und ruhige Lage Feldrandlage in Eschborn-Niederhöchstadt
- Erstbezug nach umfassender Modernisierung
- 4 Schlazimmer
- 3 Badezimmer
- Neue Einbauküche
- Neuer Designboden in allen Wohngeschossen
- Neue, energieeffiziente Fenster
- Elektrische Rolläden
- Terrasse, Balkon und Loggia mit schöner Südwest-Ausrichtung
- Garage und Stellplatz

Objektnummer: 26110024 - 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: 26110024 - 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: 26110024 - 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