

Eschborn – Eschborn

# Sonnenverwöhnte Maisonette-Wohnung mit Blick

Objektnummer: 23110021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

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

Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23110021          |
| Wohnfläche    | ca. 71 m²         |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 3                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1995              |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage    |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 350.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Maisonette                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch     | 94.30 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 28.08.2030     | Energie-Effizienzklasse | C                 |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                   |

Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

IHRE BESTE LAGE



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

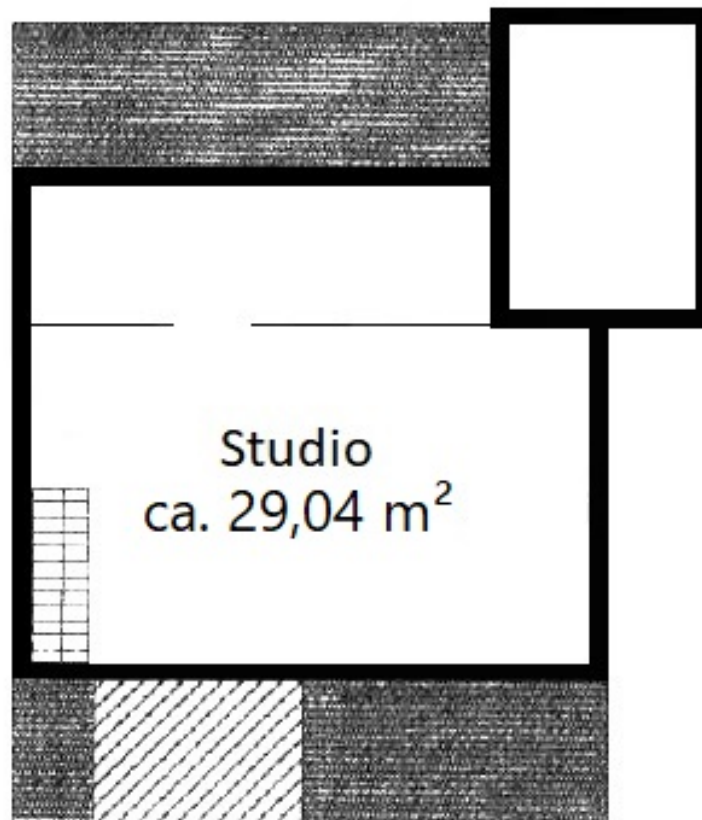
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 06192 - 80 70 70 0

Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – 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: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage von Alt-Eschborn liegt diese sonnenverwöhnte Maisonette-Wohnung im 3. und 4. Stock einer gepflegten Liegenschaft mit 8 Wohneinheiten im Haus. Die Wohnung verfügt auf ca. 71 m<sup>2</sup> über 3 Zimmer, eine separate Küche und zwei Bäder, davon eins mit Badewanne und eins mit Dusche. Gefällig ist ein ca. 30 m<sup>2</sup> großes und sonnenverwöhntes, wohnlich ausgebautes Dachstudio, welches nicht in die Wohnfläche eingerechnet ist. Sie erreichen die oberste Hausetage und treten in Ihr neues Wohndomizil ein, über einen Flur betreten Sie in eine voll ausgestattete Küche ein. Ein mit Parkett ausgelegtes Zimmer steht Ihnen auf dieser Ebene ebenso zur Verfügung wie zwei Badezimmer. Das sonnendurchflutete, über eine doppelflügelige Teilglastür zu betretende Wohn- und Esszimmer ist großzügig und verfügt über einen direkten Zutritt zu dem schönen Süd-West-Balkon mit einem herrlichen Ausblick auf Eschborn und den Taunus. Das Highlight der Wohnung ist sicherlich das herrliche wohnlich ausgebaute Dachstudio, das über eine Treppe vom Wohnzimmer aus zu begehen ist und die unterschiedlichsten Nutzungsoptionen einräumt, ob als Schlafzimmer, zweites Wohnzimmer oder Arbeits- oder Kinderzimmer ist alles denkbar. Zu der Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Ausstattung und Details

- ruhige, idyllische Altstadtlage
- zentrale Anbindung an den Ballungsraum Frankfurt
- gute Infrastruktur vor Ort
- durchdachte Raumaufteilung mit unterschiedlichen Optionen
- Sonnenbalkon mit Blick
- maximale Helligkeit in der Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum

Objektnummer: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Alles zum Standort

Eschborn grenzt im Rhein-Main-Gebiet unmittelbar an Frankfurt und profitiert von der günstigen Verkehrsanbindung. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage. 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. 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: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 94.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg im Taunus

E-Mail: [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)