

Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

# Reihenendhaus mit sonnigem Westgarten in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26001098



KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 401 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26001098 - 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**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001098	Kaufpreis	730.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132,53 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Baujahr	1972	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	186.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



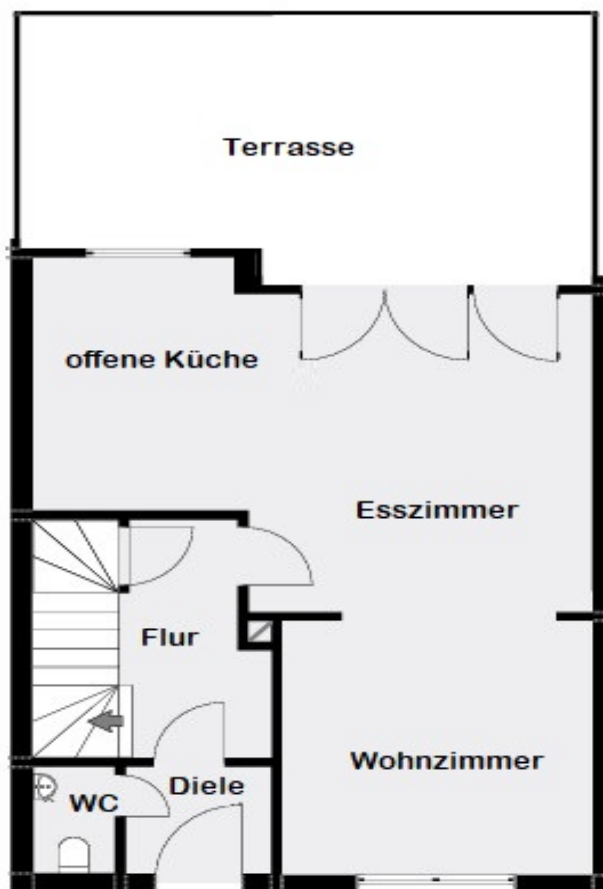
Objektnummer: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

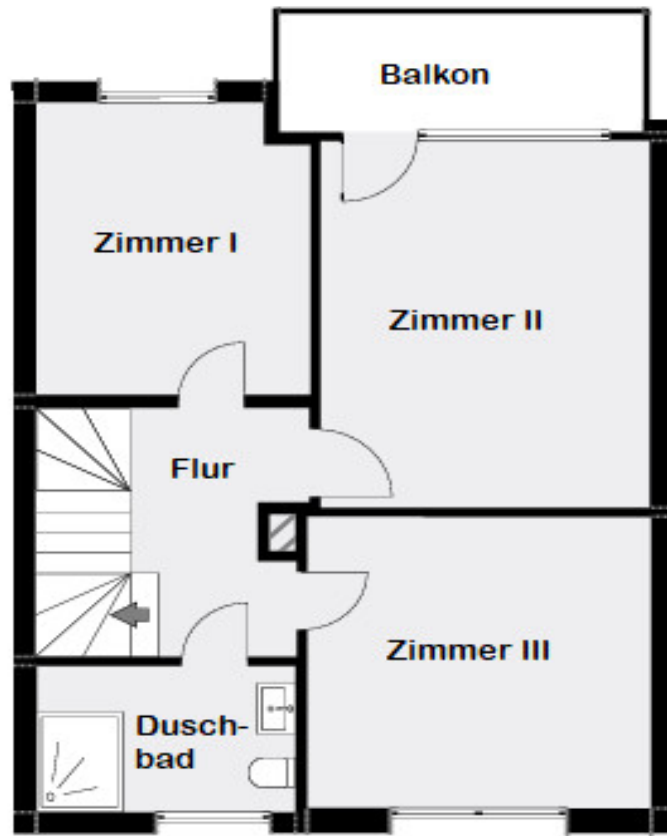
## Die Immobilie

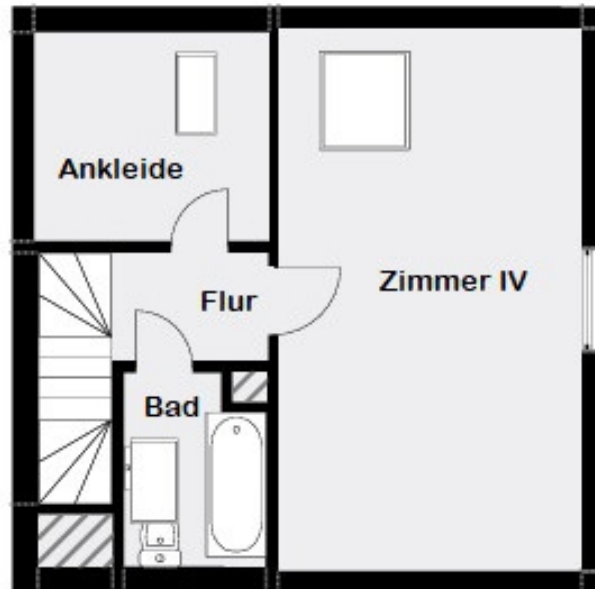


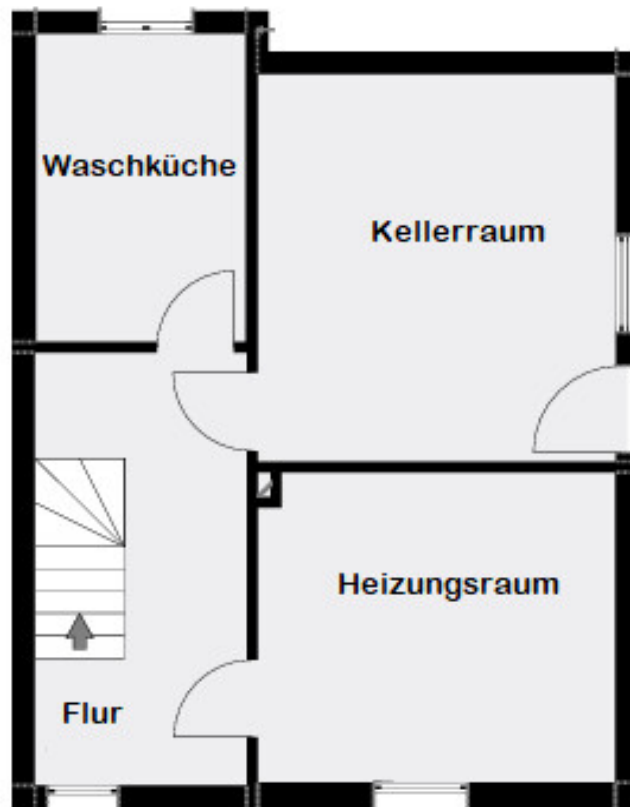
Objektnummer: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## 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: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## **Ein erster Eindruck**

Das Reihenendhaus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und wertigen Zustand. Die hellen Wohnräume schaffen ein freundliches und einladendes Ambiente, während die kontinuierliche Instandhaltung sowie die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in den verschiedenen Gewerken die Sorgfalt unterstreichen, mit der die Immobilie behandelt wurde.

Die Ausstattung spiegelt den Anspruch des Hauses wider: Eine moderne Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und einer Horizontalabzug fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Im Erdgeschoss sorgen großformatige Fliesen in Kombination mit Parkettböden für ein elegantes Wohnambiente, während im Obergeschoss Korkböden eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Terrassentüren im Erdgeschoss sowie Rollläden im gesamten Haus, im Erdgeschoss elektrisch betrieben, bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Terrasse mit Markise, die gemeinsam mit dem in Westausrichtung gelegenen Garten ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden schafft. Eine Garage mit elektrischem Tor, Starkstromanschluss z.B. für ein Elektroauto, sowie direktem Zugang zum Garten rundet die Funktionalität ab. Zudem ist ein Balkonkraftwerk auf der Garage installiert, die die zeitgemäße Energieversorgung unterstützt.

Lediglich im Dachgeschoss besteht noch ein gewisser Modernisierungsbedarf. Die ausstehenden Arbeiten betreffen unter anderem das zweite Badezimmer, die Elektrik, Wand- und Bodenbeläge, Türen sowie ein Dachflächenfenster im Abstellraum. Dieser Bereich eröffnet somit die attraktive Möglichkeit, eigene Vorstellungen einzubringen und das Dachgeschoss individuell nach persönlichen Wohnbedürfnissen zu vollenden.

Darüber hinaus bietet sich die interessante Option, durch den Ausbau mit Dachgauben zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die vorhandene Fläche – wie in der Nachbarschaft bereits realisiert – zu erweitern. Auf diese Weise erschließt sich weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung und nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie.

**Objektnummer: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## **Ausstattung und Details**

- **Moderne Einbauküche mit Granitplatte und Horizontalabzug (Flamme Küche)**
- **Großformatige Fliesen und Parkettboden im Erdgeschoss**
- **Korkboden im Obergeschoss**
- **Rollläden im gesamten Haus (Erdgeschoss elektrische Rollläden)**
- **Abschließbare Fenster**
- **Terrasse mit Markise**
- **Garten in Westausrichtung**
- **Garage (Starkstromanschluss) mit elektrischem Tor und Durchgang zum Garten**
- **Balkonkraftwerk auf der Garage**

**Objektnummer: 26001098 - 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 / U8 / U9 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: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## Weitere Informationen

**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: 26001098 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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