

Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Vermietete Hochparterrewohnung mit Loggia

Objektnummer: 26001043



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,5 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001043 - 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**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26001043 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26001043
Wohnfläche	ca. 73,5 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1963

Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,856% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001043 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	188.12 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.12.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26001043 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001043 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001043 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001043 - 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: 26001043 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Ein erster Eindruck

Diese attraktive und gut geschnittene Hochparterrewohnung aus dem Jahr 1963 befindet sich in ansprechender Lage von Frankfurt – im beliebten Stadtteil Nieder-Eschbach. Die ruhige, grüne Umgebung in Kombination mit einer guten Infrastruktur macht diesen Standort beliebt.

Auf circa 74 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und drei Zimmern. Das Herzstück ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia. Diese ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen schönen Blick ins Grüne – der ideale Ort, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.

Zwei weitere gemütliche Zimmer eignen sich hervorragend als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Küchenbereich ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Das Tageslichtbad ist deckenhoch gefliest und verfügt über eine Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung.

Auf der Kellerebene stehen den Bewohnern darüber hinaus ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Ein zusätzlicher Abstellraum im Dachboden sorgt für weiteren praktischen Stauraum.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien. Dank der hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie einer optimalen Verkehrsanbindung genießen Sie hier sowohl ruhiges Wohnen als auch kurze Wege in die Innenstadt und ins Umland.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 7.440,00 EUR – somit bietet sie auch für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit in gefragter Lage.

Objektnummer: 26001043 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Laminatboden
- Duschbad mit Fenster
- Abstellkammer
- Loggia
- Dachbodenabteil
- Kellerabteil

Objektnummer: 26001043 - 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 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: 26001043 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

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 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: 26001043 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com