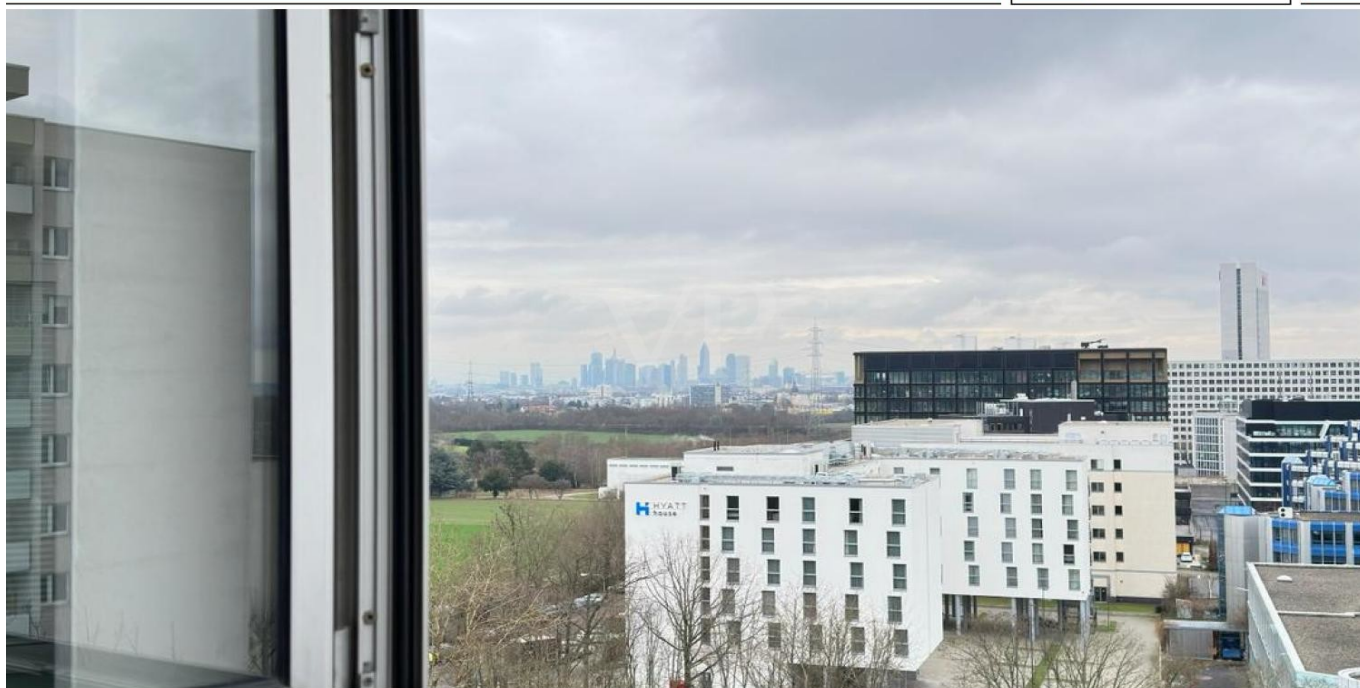


Eschborn

# Eigentumswohnung im gepflegten MFH – Skylineblick inklusive!

Objektnummer: 25110014



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

**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25110014 - 65760 Eschborn

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

Objektnummer: 25110014 - 65760 Eschborn

## Auf einen Blick

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Objektnummer | 25110014                        |
| Wohnfläche   | ca. 115,06 m <sup>2</sup>       |
| Etage        | 9                               |
| Zimmer       | 3                               |
| Schlafzimmer | 2                               |
| Badezimmer   | 1                               |
| Baujahr      | 1970                            |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 289.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25110014 - 65760 Eschborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 138.50 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 21.03.2029     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1970              |

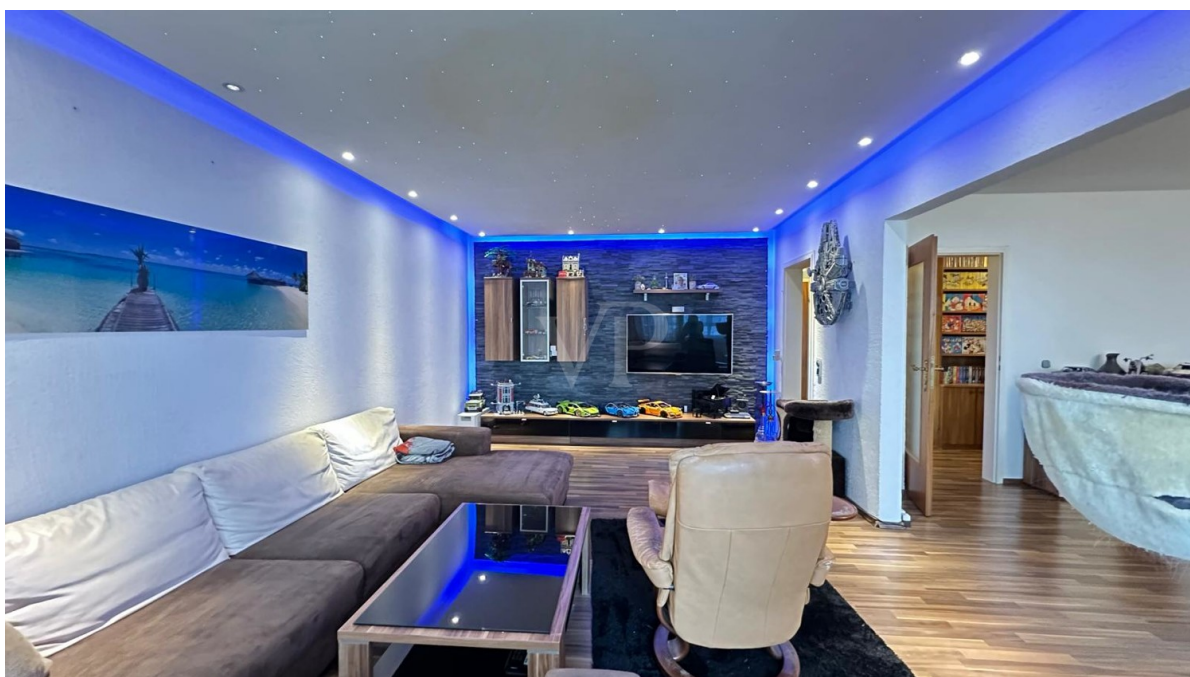
Objektnummer: 25110014 - 65760 Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110014 - 65760 Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110014 - 65760 Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110014 - 65760 Eschborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110014 - 65760 Eschborn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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**

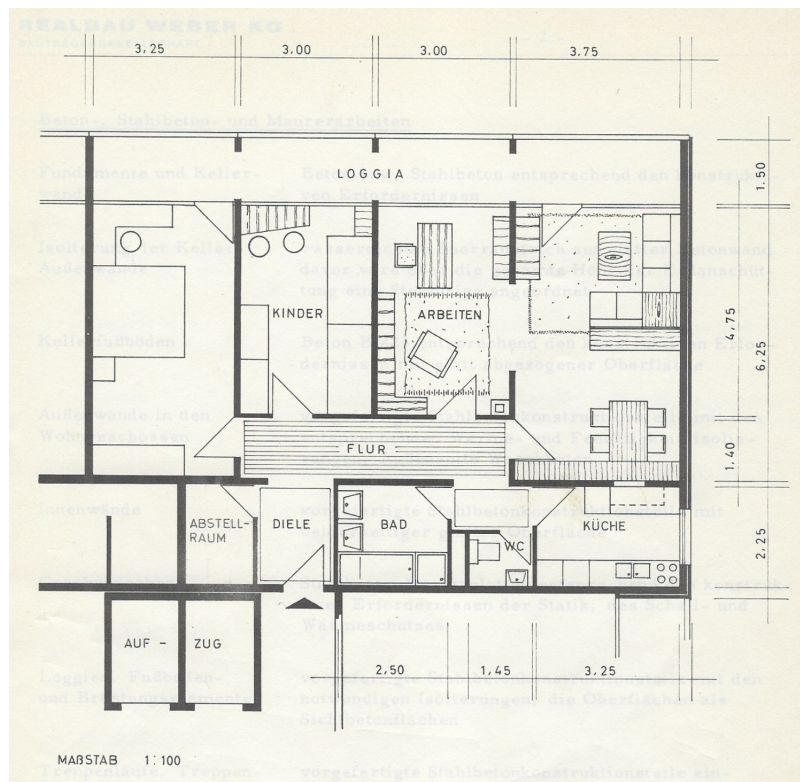
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25110014 - 65760 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: 25110014 - 65760 Eschborn

## Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1970. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Immobilie über eine Etage und bietet insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein großer Wohn- und Essbereich. Außerdem gibt es eine separate Küche, ein Badezimmer, ein Abstellraum und ein Gäste WC. Die Wohnung besticht durch den großzügigen Wohn- und Essbereich von fast 40 m<sup>2</sup>, welcher dank großen Fenstern auch einen Blick auf die Skyline bietet. Der Wintergarten lädt zum Verweilen ein und vervollständigt das attraktive Raumangebot. Des Weiteren gehört zu der Wohnung eine Garage und es gibt einen Aufzug im Haus, welcher barrierefreien Zugang gewährleistet. Die Wohnung bietet somit eine komfortable Wohnatmosphäre in einer zentrumsnahen Lage. Mit nur wenigen Handgriffen, modernisieren Sie das Badezimmer und die Küche und dann präsentiert sich diese Wohnung als attraktive Investitionsmöglichkeit um Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Der großzügige Grundriss, der Blick auf die Skyline und die zusätzlichen Annehmlichkeiten wie Garage und Aufzug machen diese Wohnung zu einem interessanten Angebot. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25110014 - 65760 Eschborn

## Ausstattung und Details

- Gepflegtes, großes Mehrfamilienhaus
- Kellerraum
- Gemeinschaftliche Hauswirtschaftsküche
- Garage
- Einbauküche
- Großzügiger Wohn- Essbereich mit fast 40qm
- Skylineblick
- Aufzug im Haus
- Wintergarten mit Skylineblick

Objektnummer: 25110014 - 65760 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: 25110014 - 65760 Eschborn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 138.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25110014 - 65760 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)