

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Gartennutzung

Property ID: 24001035



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

**PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 47 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## At a glance

Property ID	24001035
Living Space	ca. 47 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1960

Purchase Price	225.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Needs renovation
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	294.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.03.2028	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

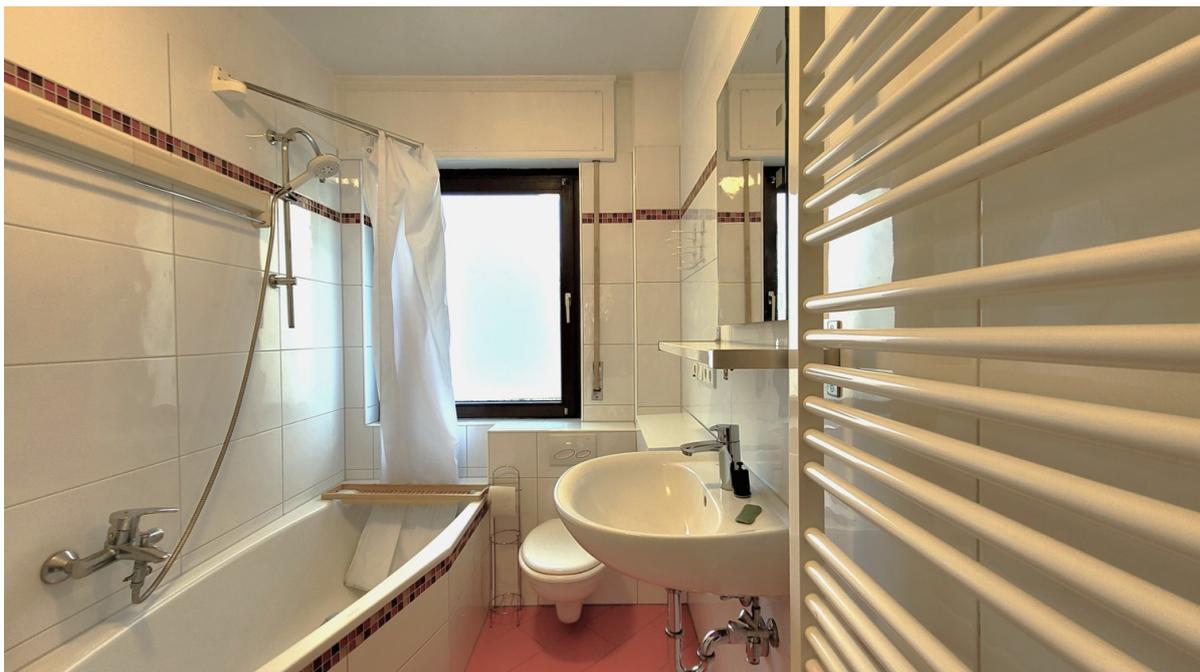
Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



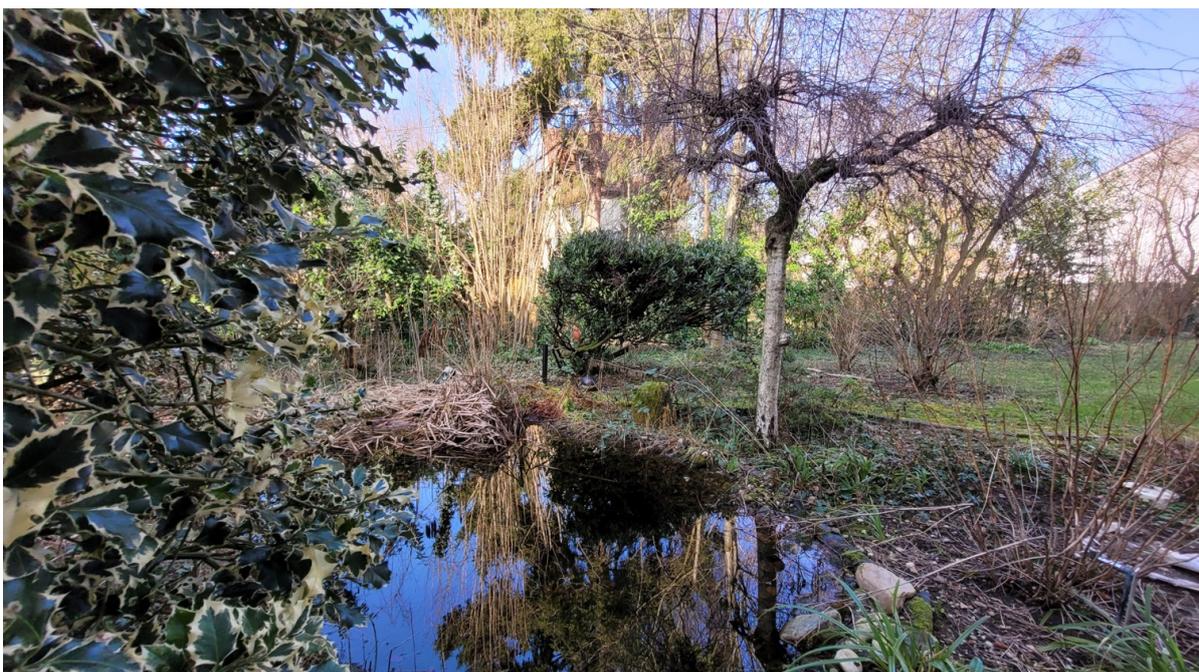
Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## A first impression

Die gut geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich in ruhiger und doch zentralen Lage von Nieder-Eschbach. Diese Immobilie befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 1960 erbaut wurde. Die Wohnfläche beträgt circa 47 Quadratmeter und verteilt sich auf zwei Zimmer, eine gut ausgestattete Küche mit Waschmaschinenanschluss, einen Abstellraum sowie dem Tageslichtbad mit Wanne. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Wohn-/Essbereich mit dem nach Süden ausgerichteten Balkon, auf dem man den Ausblick auf den Gemeinschaftsgarten mit eigenem Gemüsebeet genießen kann. Darüber hinaus steht der Hausgemeinschaft noch ein Grill- und Picknickplatz mit kleinem Goldfischteich zur Verfügung. Der zugeordnete Kellerraum bietet ausreichend Platz für die Dinge des Alltags. Auch ein Fahrradkeller steht den Bewohnern im Nachbarhaus zur Verfügung. Der Zustand der Wohnung ist modernisierungsbedürftig und bietet somit die ideale Gelegenheit, die Räumlichkeiten ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Die Lage der Immobilie ist ansprechend und bietet, neben der Feldrandnähe, eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in unmittelbarer Umgebung. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare und Kapitalanleger.

Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Details of amenities

- Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Abstellkammer
- Südbalkon
- Kellerraum
- Fahrradkeller
- Gemüsebeet und Picknick Areal für die Hausgemeinschaft

Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## All about the location

Nieder-Eschbach liegt etwa zehn Kilometer nördlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Das historische Dorf bildet eine geschlossene Siedlung westlich des Eschbachs. Der Stadtteil führt - als einziger Stadtteil Frankfurts - eine eigene Städtepartnerschaft mit der französischen Stadt Deuil-la-Barre. Nieder-Eschbach ist ein eigenständiges und liebenswertes Dorf vor den Toren des Taunus. Nieder-Eschbach ist an das Netz der Frankfurter U-Bahn angebunden. Neben den Linien U2 und U9 verkehren dort außerdem noch die Omnibuslinien 27 und 29, die Nieder-Eschbach mit dem Nordwestzentrum sowie den Nachbarstadtteilen Bonames und Nieder-Erlenbach verbinden. Die Buslinie 29 erschließt außerdem das Gewerbegebiet und die Siedlung am Bügel.

Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 294.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Property ID: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt on the Main

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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