

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Family-friendly detached house with double garage and additional building plot

*Property ID: 25001255*



PURCHASE PRICE: 955.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 653 m<sup>2</sup>

Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

**Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## At a glance

Property ID	25001255	Purchase Price	955.000 EUR
Living Space	ca. 182 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 189 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1995		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	101.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.03.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

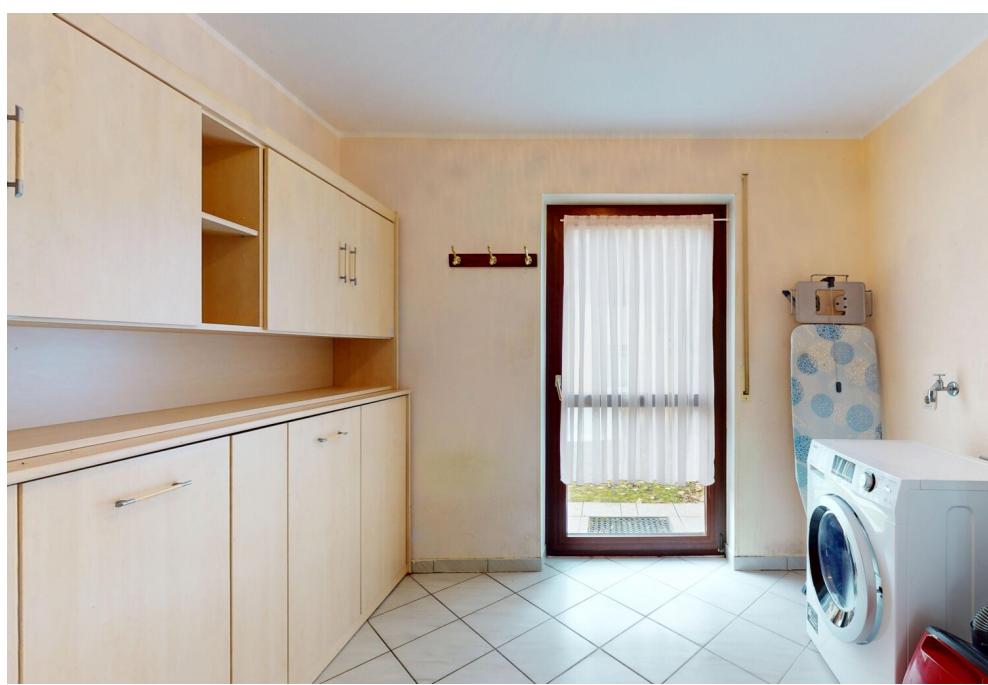
Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



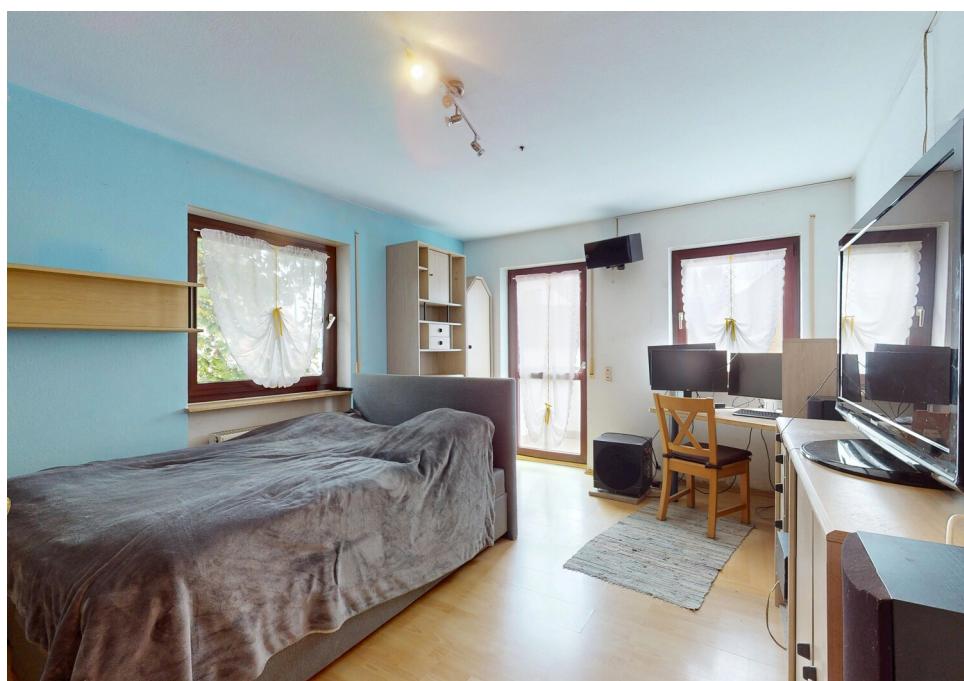
Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



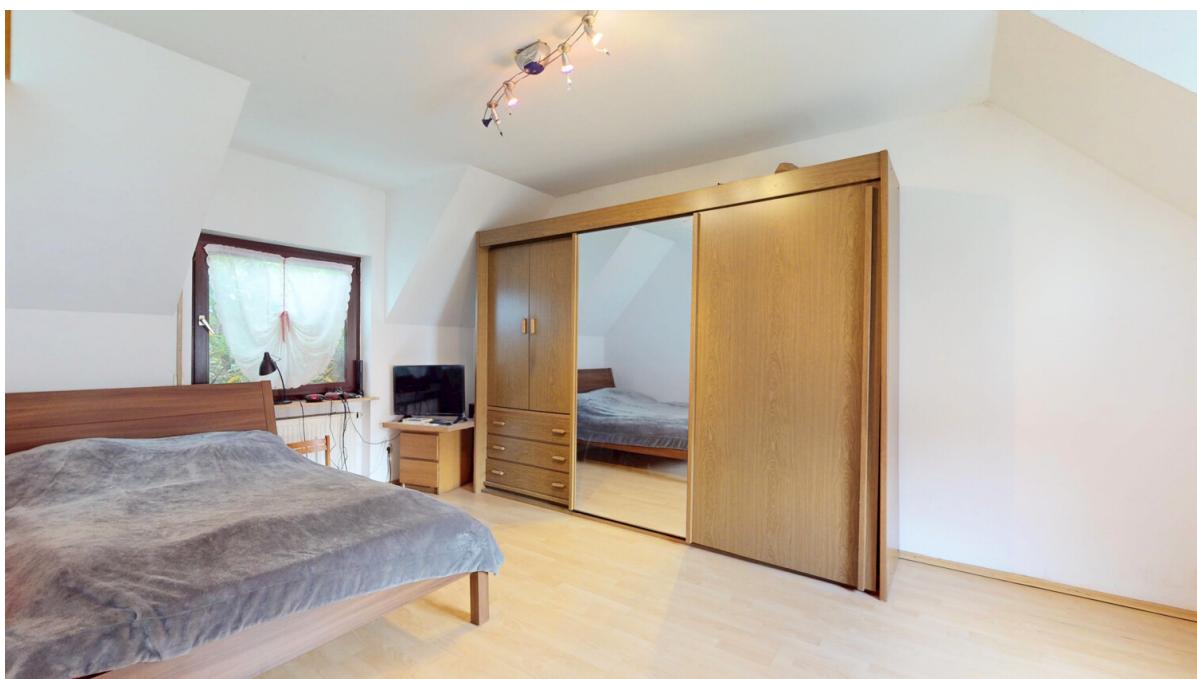
Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property

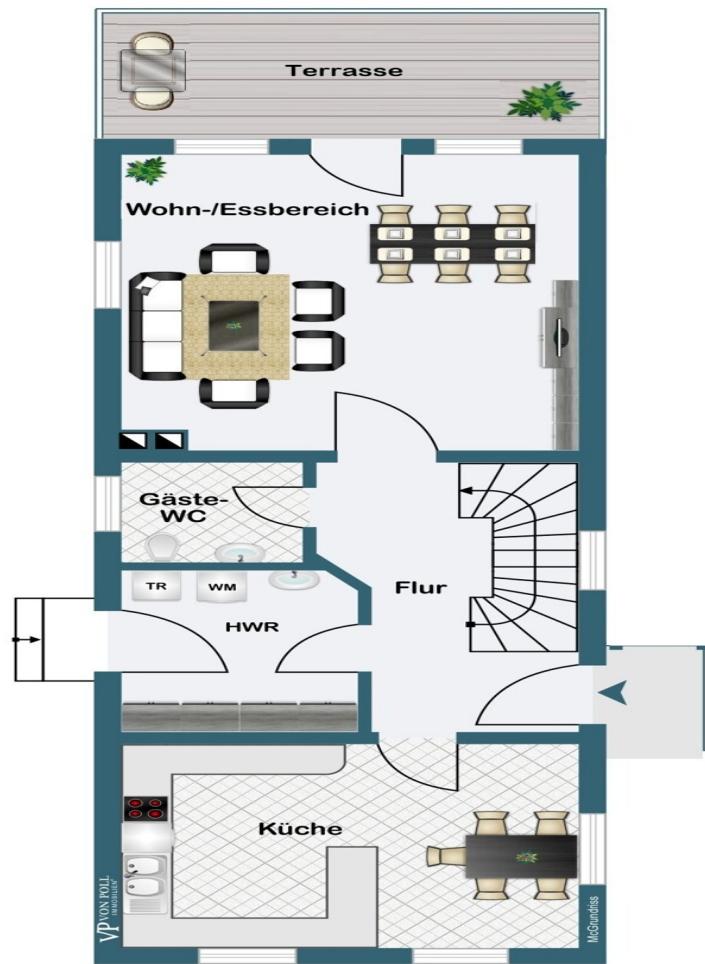


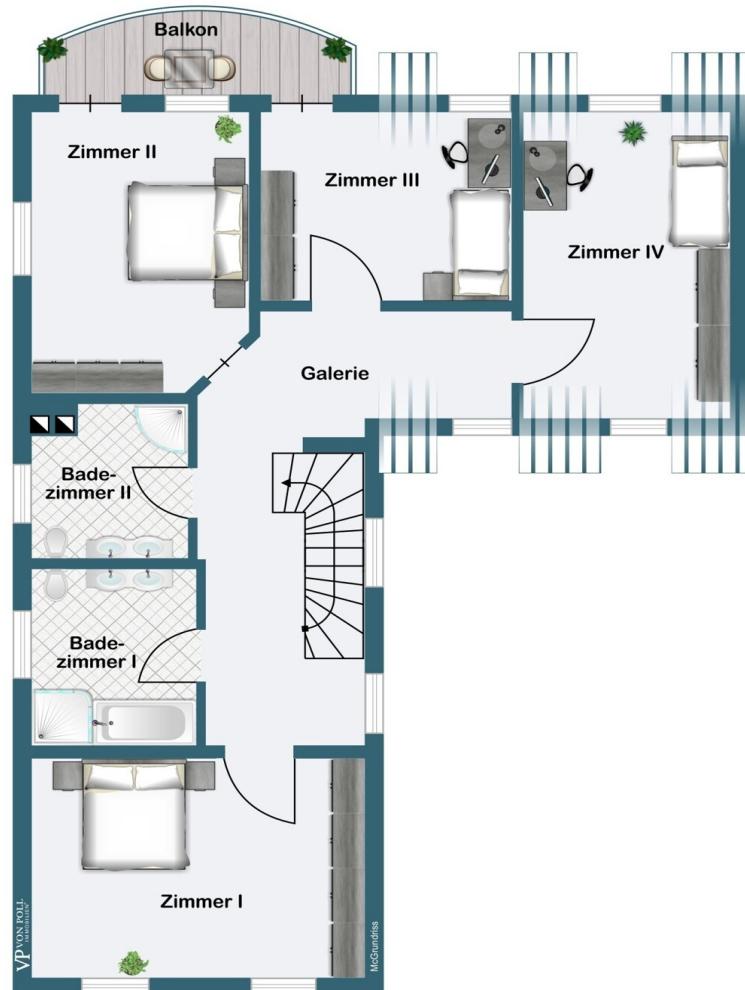
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

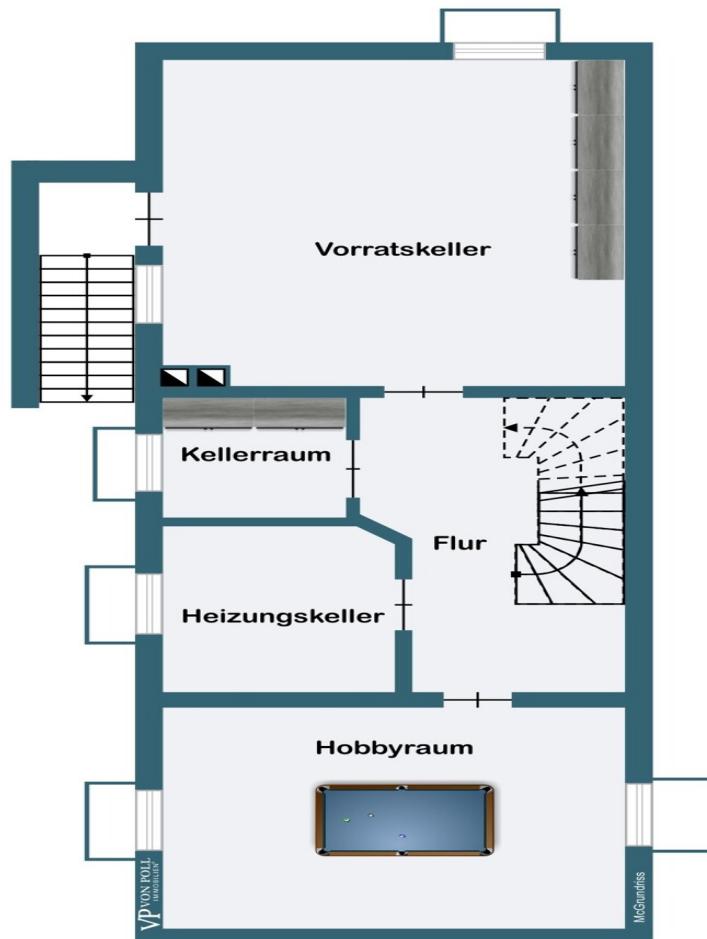
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## A first impression

This cozy, semi-detached house is located in the charming historic center of Nieder-Eschbach. Built in 1995, the house has a full basement and impresses with its spacious layout, bright living areas, and numerous design possibilities. Situated on a plot of approximately 653 m<sup>2</sup>, comprised of two parcels, the house offers approximately 182 m<sup>2</sup> of living space – perfect for families who appreciate ample room and freedom. Ground Floor – the heart of family life: Upon entering, you are greeted by a bright and spacious hallway. The guest WC offers plenty of room. In the expansive living and dining area with access to the terrace, you can enjoy relaxing hours with family or convivial evenings with friends. The large, light-filled eat-in kitchen provides the ideal foundation for creating your dream modern kitchen. An additional room, currently used as a utility room, can also be flexibly used as an office, dressing room, or hobby room. First Floor – a retreat for the family: The bedrooms are accessed via the open, light-filled gallery. Two of the rooms have direct access to the balcony – the perfect spot for a morning coffee. The upper floor offers a total of four bedrooms and two bathrooms: one with a shower and double vanity, the other with a bathtub, shower, and toilet – ideal for a large family. Additional potential: The attic offers further development possibilities. The adjacent building plot is already included in the price. In short: This charming detached house offers not only plenty of space but also numerous opportunities to modernize and customize it to your own taste. An ideal home for families who appreciate spacious living and a bright, welcoming atmosphere.

Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Details of amenities

- Einbauküche
- Galerieflächen
- Ausbaufähiger Spitzboden
- Balkon
- Terrasse
- Garten
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Grundstück
- Zwei Außenstellplätze

**Property ID: 25001255 - 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 Buslinien 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: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 101.99 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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