

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

# Family-friendly detached house with double garage

*Property ID: 25001258*



**PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 318 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25001258 - 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: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25001258                              |
| Living Space         | ca. 182 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1995                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 690.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 189 m²                                                                |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                              |

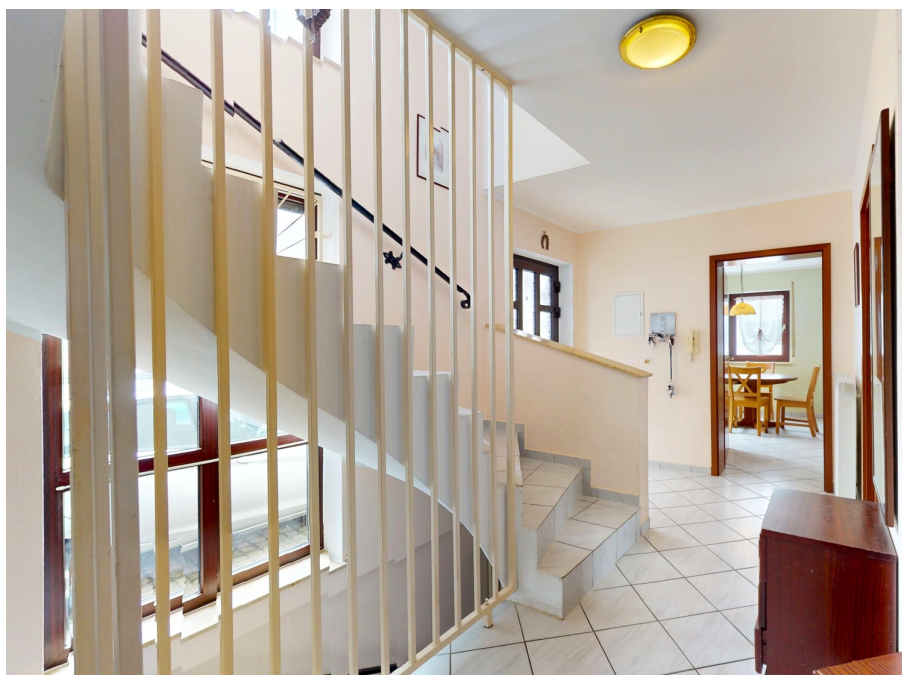
Property ID: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 101.99 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 17.03.2035      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1995                           |

Property ID: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



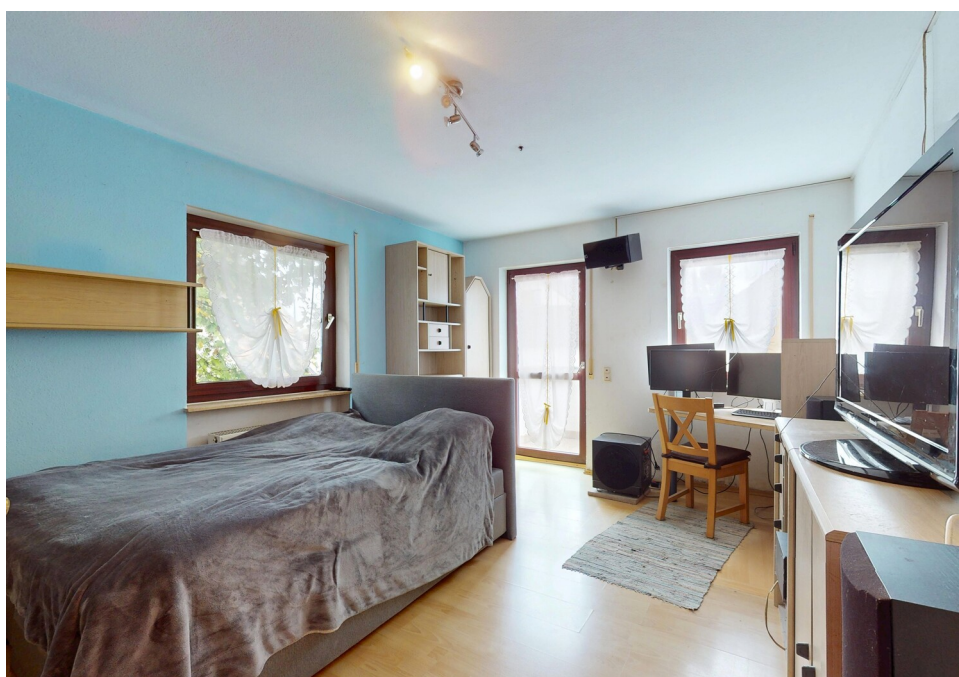
Property ID: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property

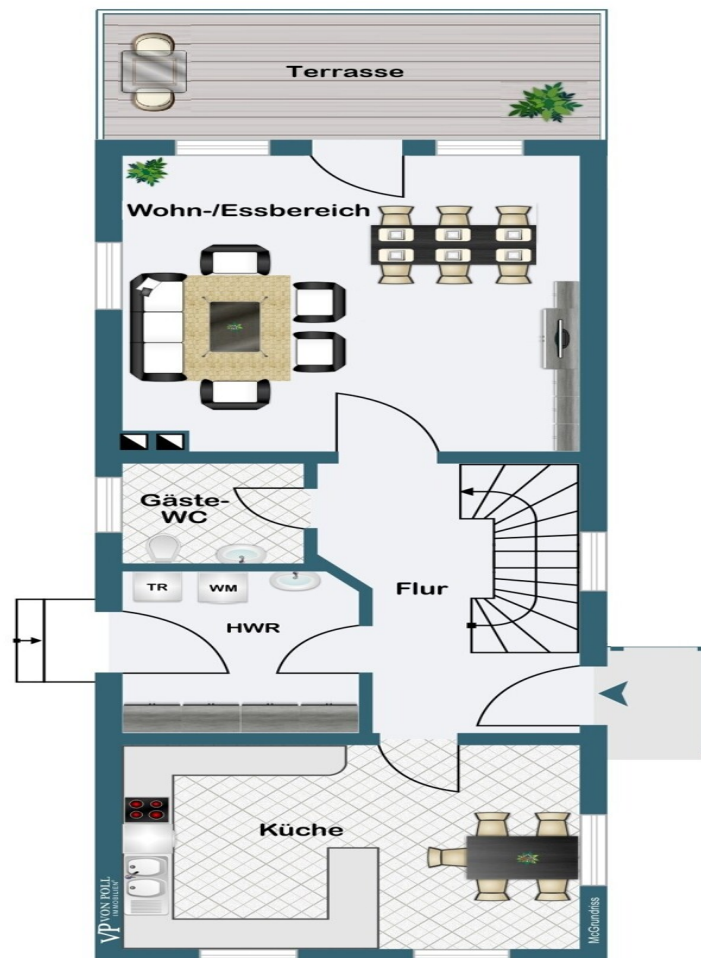


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

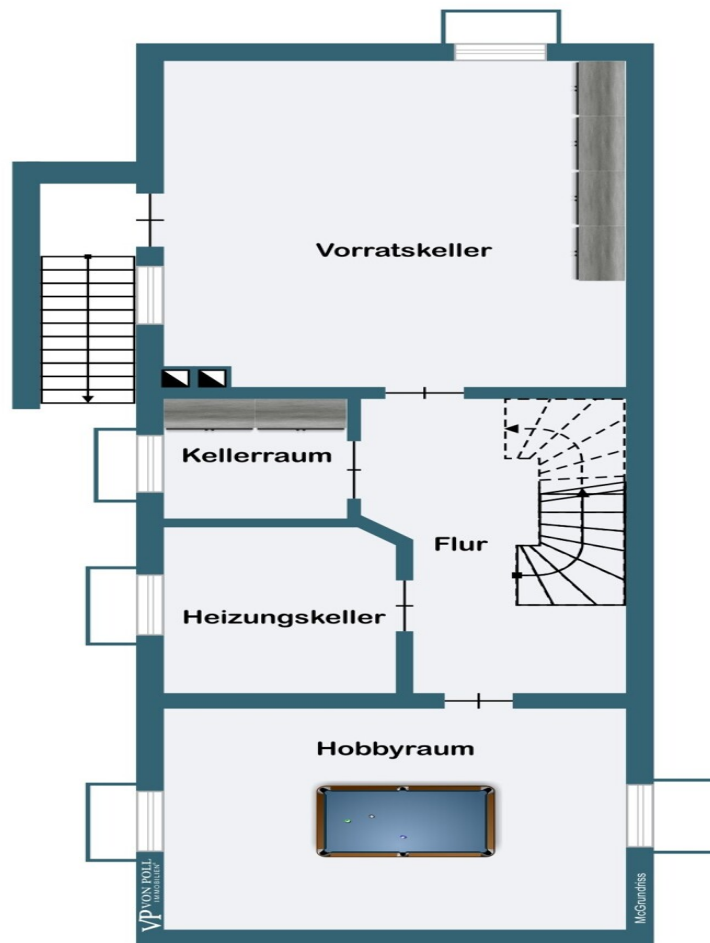
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Property ID: 25001258 - 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: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## A first impression

This charming detached house with a separate apartment is located in a beautiful old town setting in Nieder-Eschbach. Built in 1995, the house has a full basement and impresses with its spacious layout, bright living areas, and numerous design possibilities. The approximately 318 m<sup>2</sup> plot offers around 182 m<sup>2</sup> of living space – perfect for families who appreciate plenty of room and freedom. The adjacent building plot of approximately 335 m<sup>2</sup> can be purchased separately. The ground floor forms the heart of family life. Upon entering, you are greeted by a bright and spacious hallway. The guest WC offers ample space. 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 light-filled eat-in kitchen provides the ideal foundation for creating a modern dream kitchen. An additional room, currently used as a utility room, can also be flexibly used as an office, dressing room, or hobby room. The upper floor offers the family's private retreat. The open, light-filled gallery leads to the bedrooms. 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, and the other with a bathtub, shower, and toilet – ideal for a large family. Additional potential: The attic offers further development possibilities. In conclusion: This charming detached house not only offers plenty of space but also numerous opportunities to modernize and customize it to your own taste. It is the ideal home for families who appreciate spacious living and a bright, welcoming atmosphere.

Property ID: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Details of amenities

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

**Property ID: 25001258 - 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: 25001258 - 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 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.

Property ID: 25001258 - 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)