

Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Reihenendhaus mit sonnigem Westgarten in ruhiger Wohnlage

Property ID: 26001098



PURCHASE PRICE: 730.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,53 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 401 m²

Property ID: 26001098 - 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: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

At a glance

Property ID	26001098	Purchase Price	730.000 EUR
Living Space	ca. 132,53 m²	House	End-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	4	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Usable Space	ca. 53 m²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

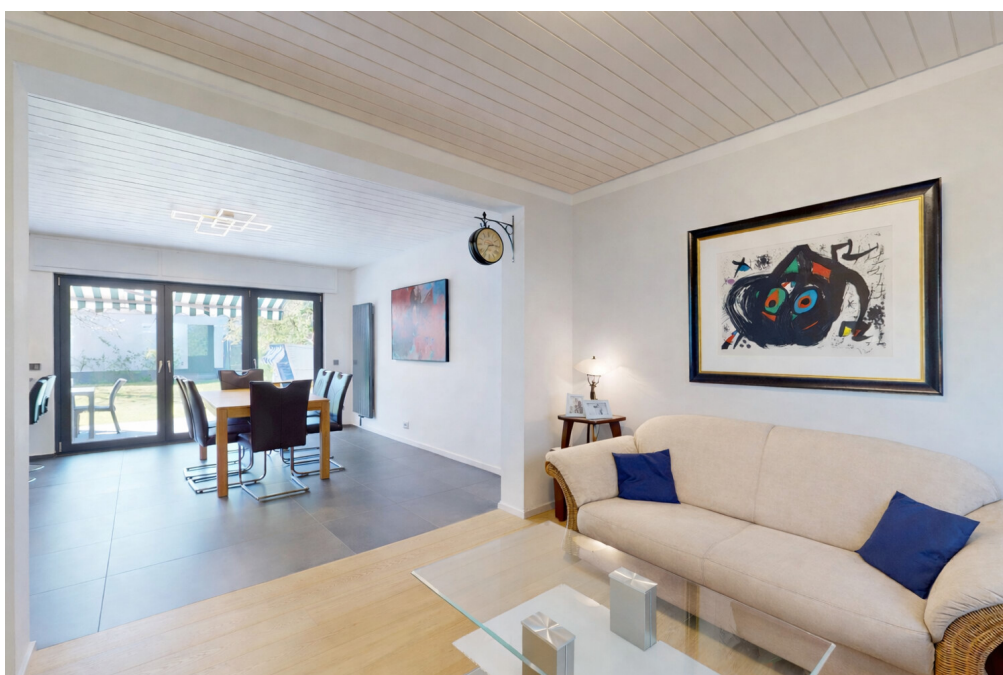
Property ID: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	186.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.02.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



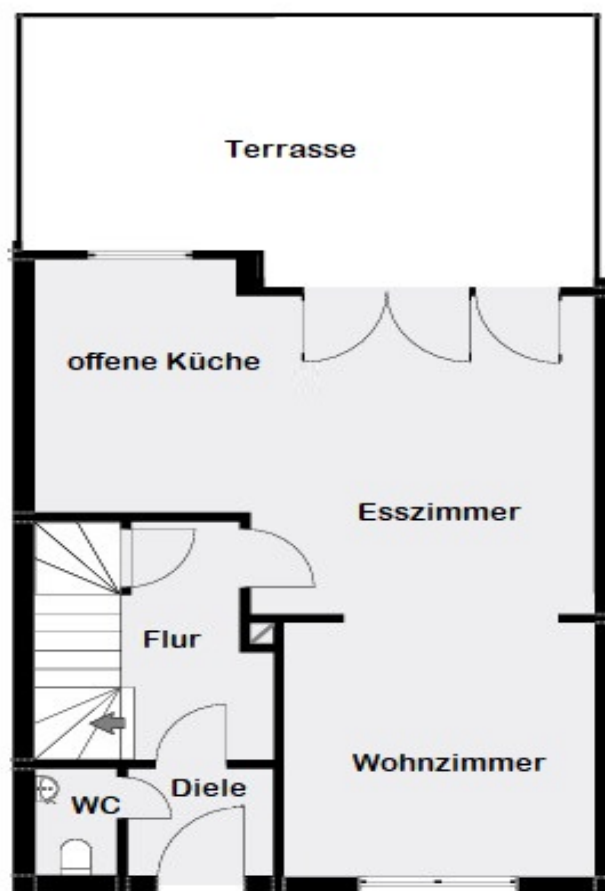
Property ID: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

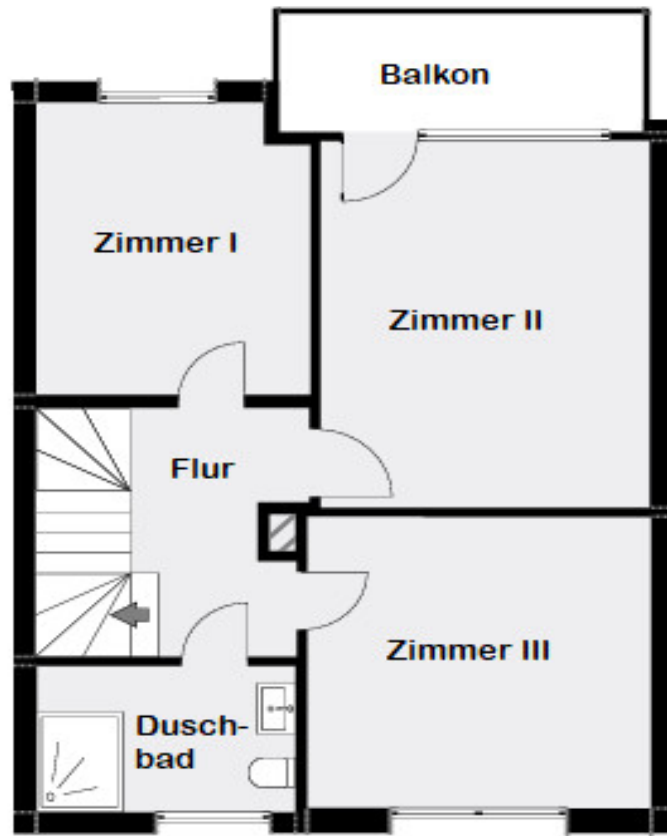
The property

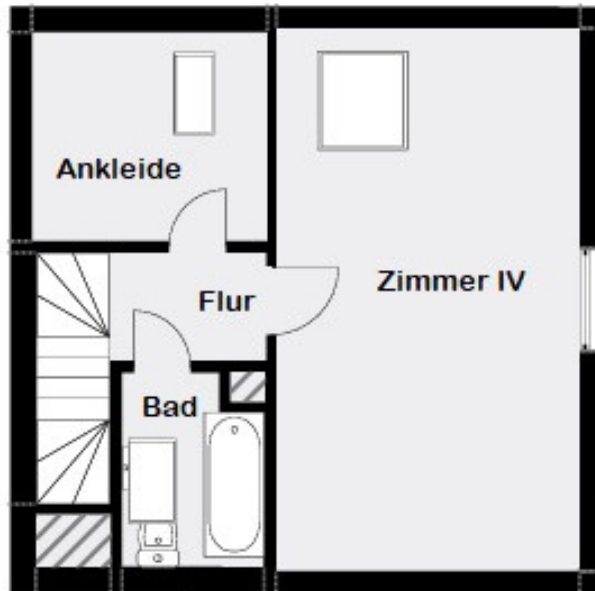


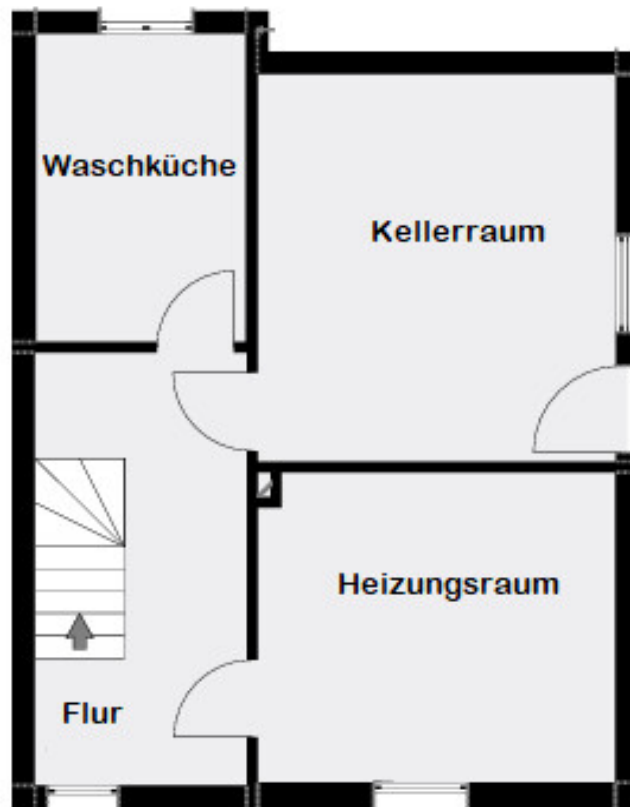
Property ID: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

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: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

A first impression

Das Reihenendhaus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und wertigen Zustand. Die hellen Wohnräume schaffen ein freundliches und einladendes Ambiente, während die kontinuierliche Instandhaltung sowie die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in den verschiedenen Gewerken die Sorgfalt unterstreichen, mit der die Immobilie behandelt wurde.

Die Ausstattung spiegelt den Anspruch des Hauses wider: Eine moderne Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und einer Horizontalabzug fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Im Erdgeschoss sorgen großformatige Fliesen in Kombination mit Parkettböden für ein elegantes Wohnambiente, während im Obergeschoss Korkböden eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Terrassentüren im Erdgeschoss sowie Rollläden im gesamten Haus, im Erdgeschoss elektrisch betrieben, bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Terrasse mit Markise, die gemeinsam mit dem in Westausrichtung gelegenen Garten ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden schafft. Eine Garage mit elektrischem Tor, Starkstromanschluss z.B. für ein Elektroauto, sowie direktem Zugang zum Garten rundet die Funktionalität ab. Zudem ist ein Balkonkraftwerk auf der Garage installiert, die die zeitgemäße Energieversorgung unterstützt.

Lediglich im Dachgeschoss besteht noch ein gewisser Modernisierungsbedarf. Die ausstehenden Arbeiten betreffen unter anderem das zweite Badezimmer, die Elektrik, Wand- und Bodenbeläge, Türen sowie ein Dachflächenfenster im Abstellraum. Dieser Bereich eröffnet somit die attraktive Möglichkeit, eigene Vorstellungen einzubringen und das Dachgeschoss individuell nach persönlichen Wohnbedürfnissen zu vollenden.

Darüber hinaus bietet sich die interessante Option, durch den Ausbau mit Dachgauben zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die vorhandene Fläche – wie in der Nachbarschaft bereits realisiert – zu erweitern. Auf diese Weise erschließt sich weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung und nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie.

Property ID: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Details of amenities

- **Moderne Einbauküche mit Granitplatte und Horizontalabzug (Flamme Küche)**
- **Großformatige Fliesen und Parkettboden im Erdgeschoss**
- **Korkboden im Obergeschoss**
- **Rollläden im gesamten Haus (Erdgeschoss elektrische Rollläden)**
- **Abschließbare Fenster**
- **Terrasse mit Markise**
- **Garten in Westausrichtung**
- **Garage (Starkstromanschluss) mit elektrischem Tor und Durchgang zum Garten**
- **Balkonkraftwerk auf der Garage**

Property ID: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

All about the location

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 / U8 / U9 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.

Property ID: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Other information

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: 26001098 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com