

Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten und Sonnenterrasse

Property ID: 26001131



PURCHASE PRICE: 720.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136,3 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 348 m²

Property ID: 26001131 - 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: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

At a glance

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| Property ID | 26001131 | Purchase Price | 720.000 EUR |
| Living Space | ca. 136,3 m² | House | Semi-detached house |
| Roof Type | Gabled roof | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 4.5 | Modernisation / Refurbishment | 2017 |
| Bedrooms | 3.5 | Condition of property | Well-maintained |
| Bathrooms | 2 | Construction method | Solid |
| Year of construction | 1968 | Usable Space | ca. 60 m² |
| Type of parking | 1 x Garage | Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony |

Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Energy Data

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 07.05.2036 |
| Power Source | Oil |

| | |
|--|----------------------------------|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 198.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |
| Year of construction according to energy certificate | 1968 |

Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



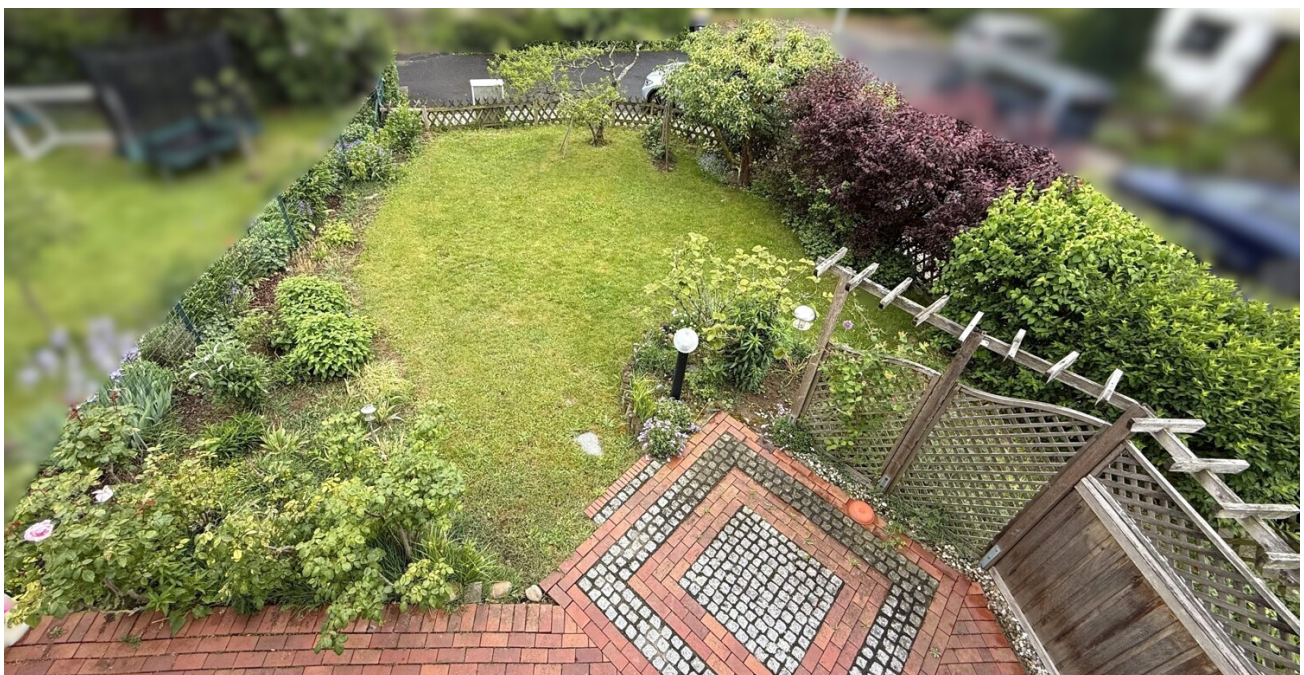
Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

The property



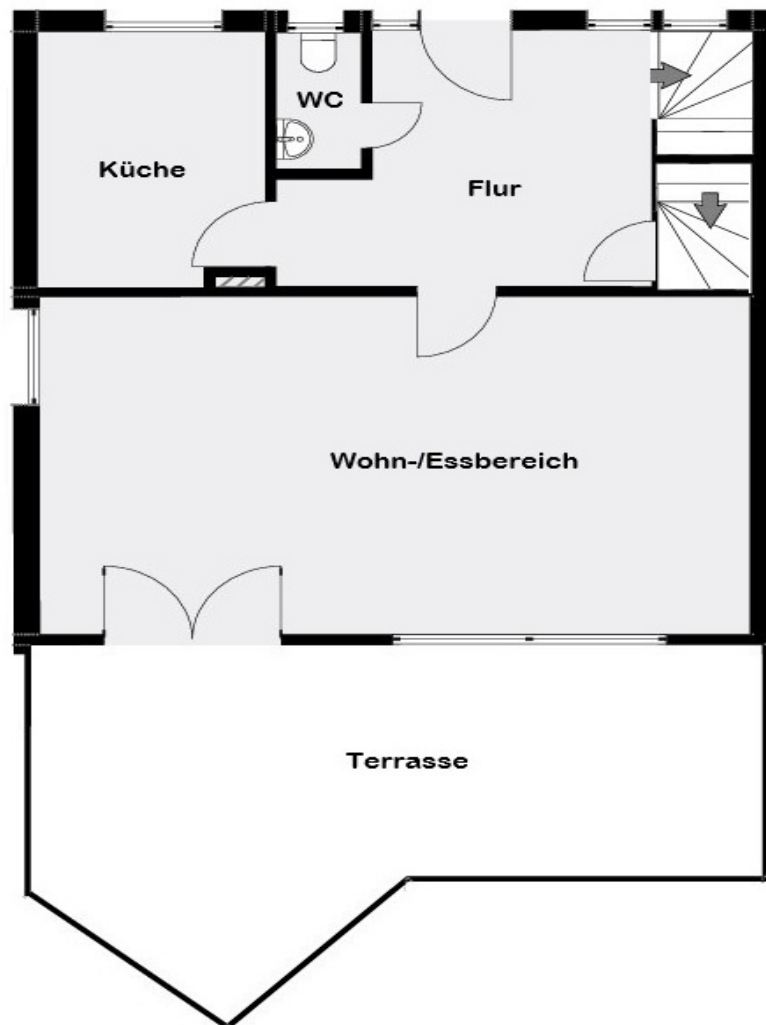
Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

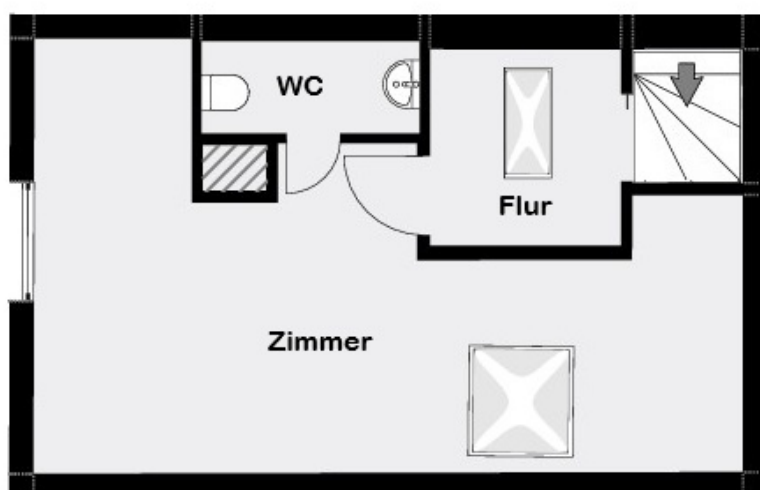
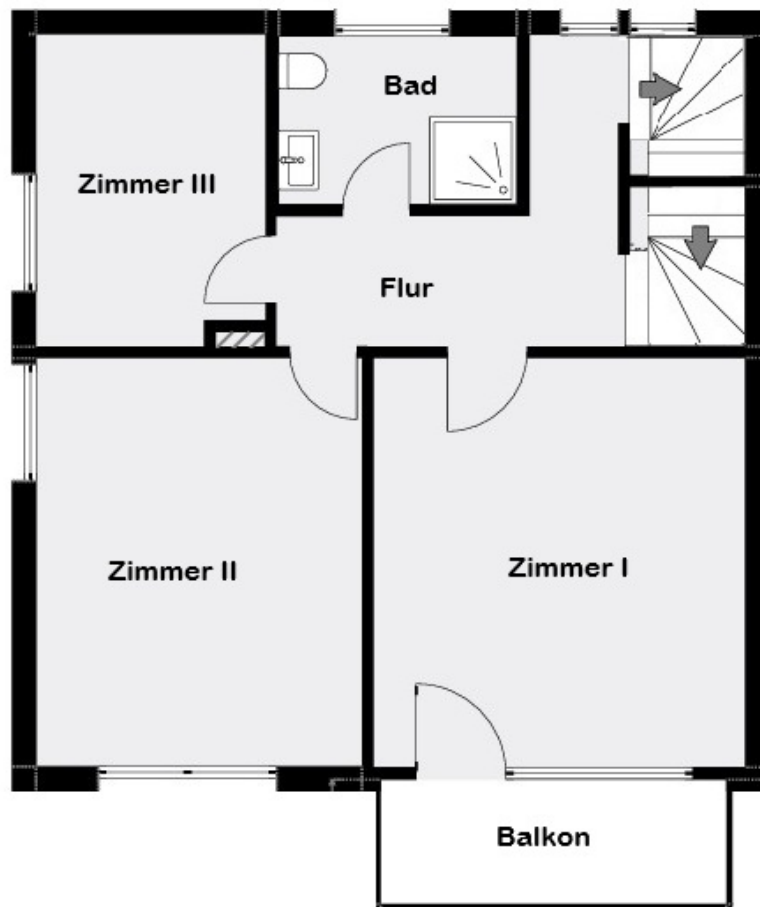
The property

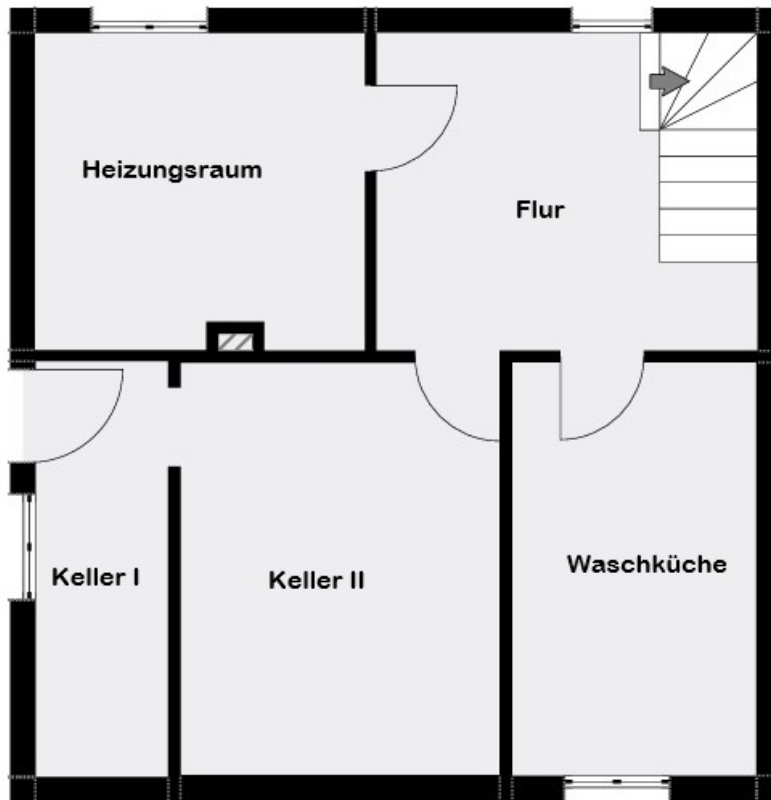


Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

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: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1968 präsentiert sich als solide und fortlaufend modernisierte Immobilie in einer ruhigen Sackgassenlage.

Auf einer Wohnfläche von circa 136 m² sowie einem circa 348 m² großen Grundstück bietet das Haus ein attraktives Zuhause mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Kinderbereich eignet. Damit ist sie sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Raumbedarf bestens geeignet. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Zwischen 2004 und 2017 wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die den gepflegten Gesamteindruck sowie den guten Zustand der Immobilie unterstreichen. Der sonnige Außenbereich ist sehr gepflegt angelegt und bietet ausreichend Raum für Erholung, Gartenarbeit oder Freizeitaktivitäten. Eine Garage befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und solide Immobilie mit guter Raumaufteilung, zeitgemäßen Modernisierungen und einem attraktiven Außenbereich.

Property ID: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Details of amenities

- Fliesen- und Parkettböden
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Sonnige Terrasse
- Schön angelegter Garten
- Garage

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

2004: Einbau einer neuen Ölheizung

2008: Einbau von Kunststofffenstern mit Dreifachverglasung

2010: Installation elektrischer Aluminium-Rollläden

2014: Renovierung des Badezimmers inklusive Arbeiten an der Hauselektrik (separater FI-Schalter)

2015: Erneuerung des Dachs inklusive großem Dachfenster

2017: Neugestaltung der Fassade

Property ID: 26001131 - 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 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: 26001131 - 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: 26001131 - 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