Eschborn – Eschborn

Stilvolle Dachgeschosswohnung mit hohen Decken und schöner Dachterrasse

Property ID: 23110022

PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 96 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 23110022 - 65760 Eschborn – Eschborn

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

Property ID: 23110022 - 65760 Eschborn – Eschborn

At a glance

Property ID	23110022
Living Space	ca. 96 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2004
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park

Purchase Price	465.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m²
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 23110022 - 65760 Eschborn – Eschborn

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	FERN
Energy certificate valid until	13.10.2030
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	75.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B

Property ID: 23110022 - 65760 Eschborn – Eschborn

The property

Property ID: 23110022 - 65760 Eschborn – Eschborn

The property

Property ID: 23110022 - 65760 Eschborn – Eschborn

The property

Property ID: 23110022 - 65760 Eschborn – Eschborn

A first impression

Traumhafte Eigentumswohnung mit 96 qm Wohnfläche und Dachterrasse mit Blick nach Frankfurt Diese exquisite Eigentumswohnung bietet Ihnen ein komfortables und modernes Wohnambiente auf großzügigen 96 Quadratmetern. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe und vermittelt von Anfang an ein Gefühl von Willkommen-Sein. Das Herzstück dieser Wohnung ist der offene und lichtdurchflutete Wohnbereich, der den idealen Raum für gesellige Abende mit Freunden und Familie schafft. Die offene Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und ermöglicht Ihnen ein müheloses Kocherlebnis. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Dachterrasse, auf der Sie sogar bis zur Frankfurter Skyline schauen können - ein perfekter Ort, um den Feierabend ausklingen zu lassen oder den Sonnenuntergang zu bewundern. Das geräumige Badezimmer verfügt über Tageslicht, eine Badewanne und eine Dusche, um Ihnen den ultimativen Komfort zu bieten. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre Ruhe und Erholung, während das Arbeitszimmer flexibel nutzbar ist und sich ideal als Home-Office eignet. Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet und verfügt über 2-fach verglaste, bodentiefe Kunststofffenster, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Der gut durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Raumnutzung und ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ein weiteres Plus dieser Wohnung sind die beiden Stellplätze: Ein Außenstellplatz sowie ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz sorgen für bequemes Parken. Diese Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort, eine ausgezeichnete Raumaufteilung und eine traumhafte Aussicht in einer exklusiven Lage. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von all den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen. Hier erwartet Sie ein besonderes Wohngefühl, das Sie nicht missen möchten.

Property ID: 23110022 - 65760 Eschborn – Eschborn

Details of amenities

•Eingangsbereich mit Platz für die Garerobe
•Offener, lichtdurchfluteter Wohnbereich
•Offene Einbauküche mit Elektrogeräten
•Zusätzliche, elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer und in der Einbauküche
•Dachterrase, teilweise überdachte und mit Blick nach Frankfurt
•Großes Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und Dusche
•Schlafzimmer in solider Größe
•Arbeitszimmer
•Parkettböden
•2-fach verglaste Kunststofffenster
•Bodentiefe Fenster
•Unitymedia Kabelfernsehen im Haus
•Gut durchdachter Grundriss
•Separater Kellerraum
•Gemeinschaftliche Hauswirtschaftsküche
•Ein Carport Außenstellplatz und ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 23110022 - 65760 Eschborn – Eschborn

All about the location

Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse von Eschborn und dennoch sehr zentral gelegen und gut an die öffentliche Infrastruktur angebunden. Eschborn grenzt im Rhein-Main-Gebiet unmittelbar an Frankfurt und profitiert von der günstigen Verkehrsanbindung. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage. Die Autobahnanschlüsse zur A 66 nach Wiesbaden und A5 nach Stuttgart, München oder Hannover sind nahe liegend. Die Frankfurter Innenstadt ist ca. 7 km entfernt. Bekannt ist Eschborn als das Büro- und Handelszentrum im Wirtschaftsdreieck Rhein-Main-Taunus. Kindergärten, Schulen, Freizeitmöglichkeiten sowie Grün- und Erholungsflächen sind gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln der S-Bahn-Linien S3 und S4 (Haltestelle Eschborn Süd, Eschborn und Niederhöchststadt) gibt es eine direkte und schnelle Verbindung nach Frankfurt.

Property ID: 23110022 - 65760 Eschborn – Eschborn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 23110022 - 65760 Eschborn – Eschborn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg in the Taunus
E-Mail: kronberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com