

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Casa unifamiliar ideal para familias con garaje doble y parcela edificable adicional.

Número de propiedad: 25001255



PRECIO DE COMPRA: 955.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 653 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25001255                                       |
| Superficie habitable | ca. 182 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1995                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 955.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 189 m²                                                                |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

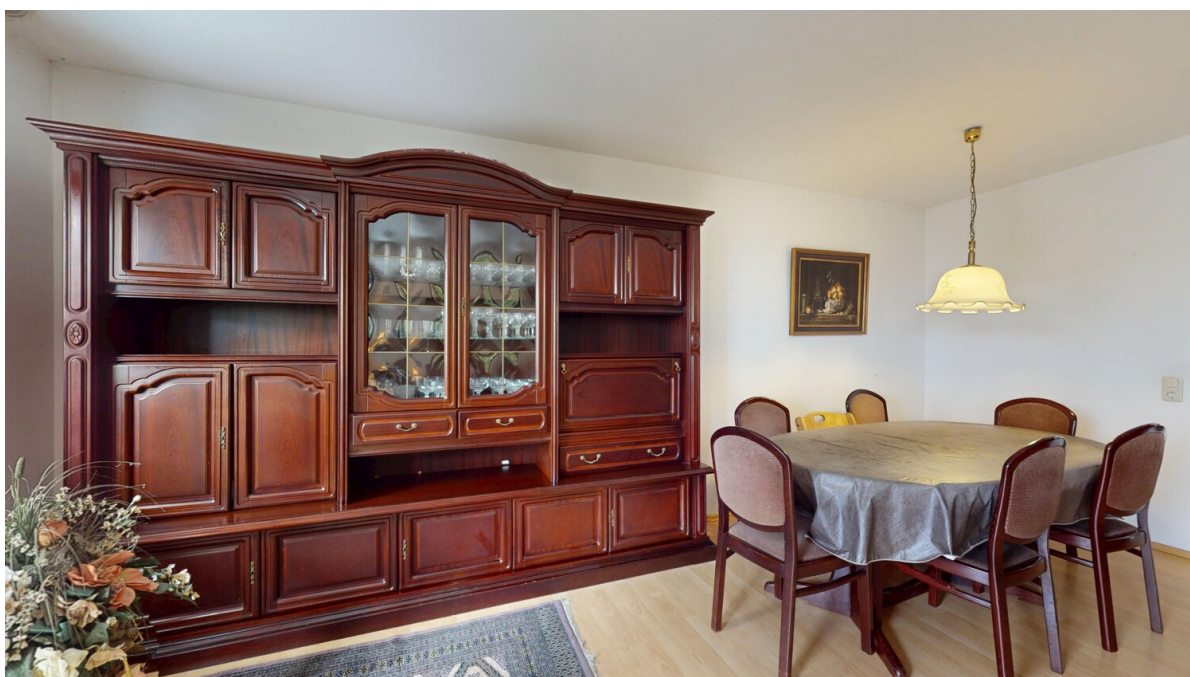
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 17.03.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 101.99 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1995                   |

Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad



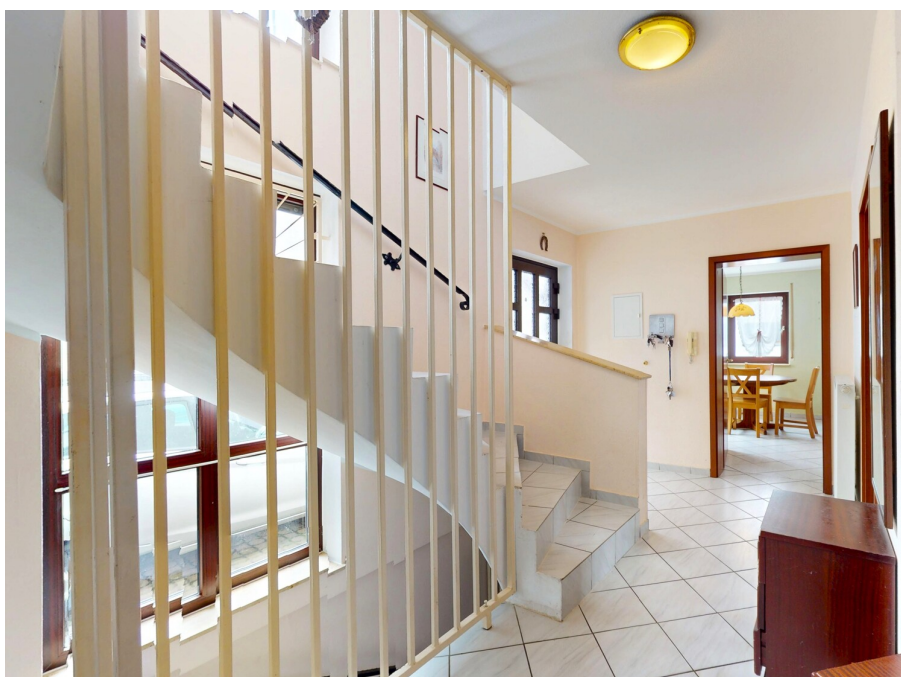
Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad



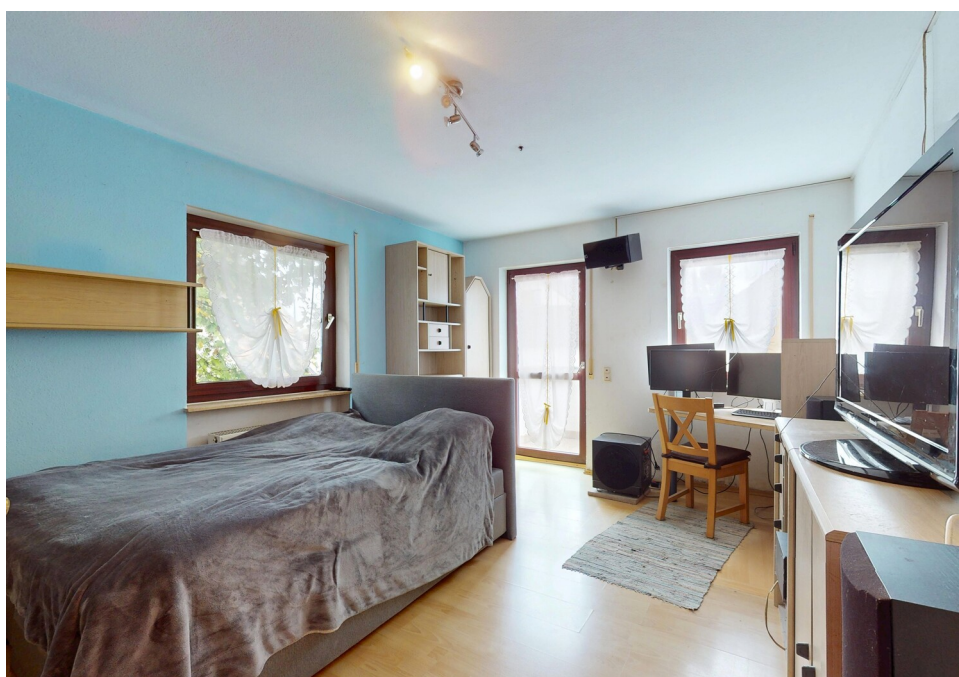
Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN

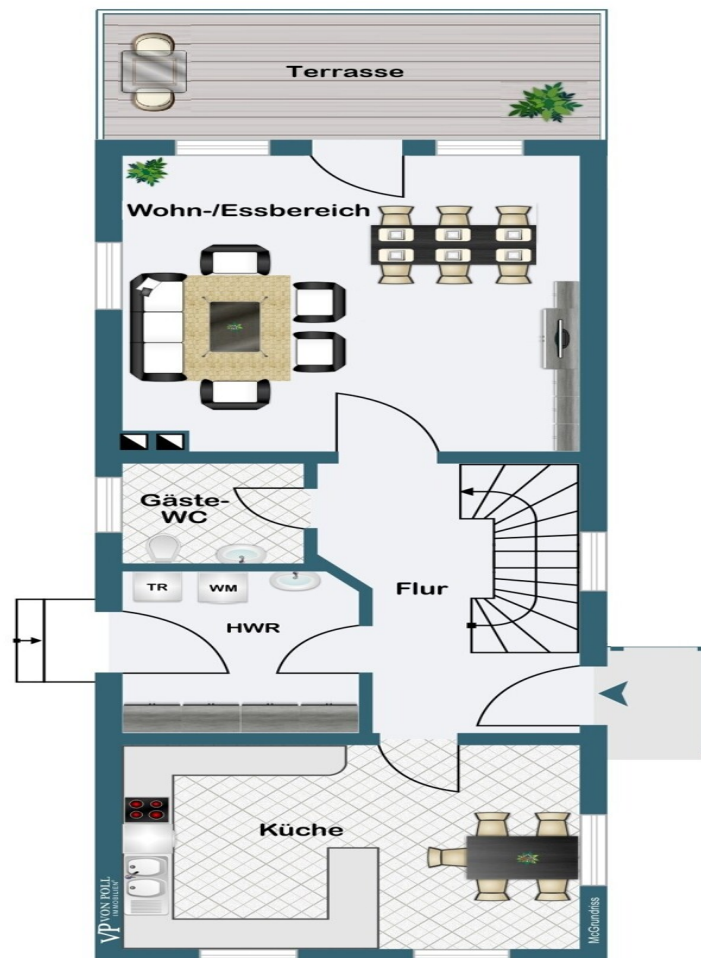


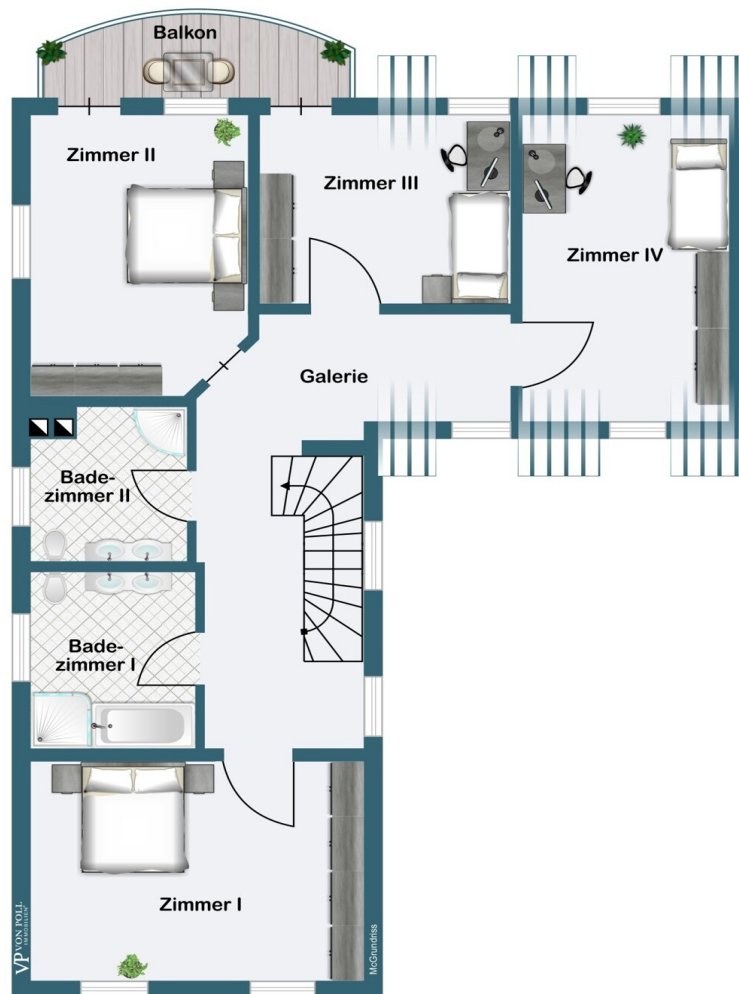
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

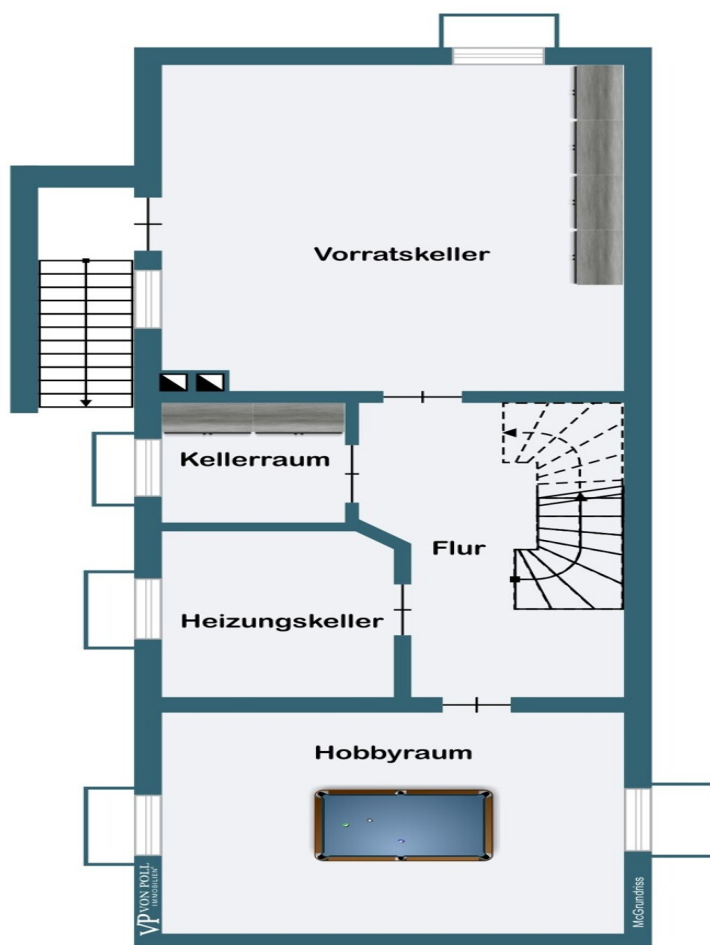
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Una primera impresión

Esta acogedora casa adosada se encuentra en el encantador centro histórico de Nieder-Eschbach. Construida en 1995, cuenta con un sótano completo e impresiona por su amplia distribución, sus luminosos salones y sus numerosas posibilidades de diseño. Situada en una parcela de aproximadamente 653 m<sup>2</sup>, compuesta por dos parcelas, la casa ofrece aproximadamente 182 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ideal para familias que aprecian amplitud y libertad. Planta baja: el corazón de la vida familiar: Al entrar, un amplio y luminoso recibidor le da la bienvenida. El aseo de invitados ofrece un amplio espacio. En el amplio salón-comedor con acceso a la terraza, podrá disfrutar de momentos de relax en familia o de agradables veladas con amigos. La amplia y luminosa cocina-comedor es la base ideal para crear la cocina moderna de sus sueños. Una habitación adicional, actualmente utilizada como lavadero, también puede utilizarse como despacho, vestidor o sala de ocio. Primera planta: un refugio para la familia: Se accede a los dormitorios a través de una galería abierta y luminosa. Dos de las habitaciones tienen acceso directo al balcón, el lugar perfecto para tomar un café por la mañana. La planta superior ofrece un total de cuatro dormitorios y dos baños: uno con ducha y lavabo doble, y el otro con bañera, ducha e inodoro, ideal para una familia numerosa. Potencial adicional: El ático ofrece posibilidades de desarrollo. La parcela adyacente ya está incluida en el precio. En resumen: Esta encantadora casa unifamiliar no solo ofrece mucho espacio, sino también numerosas posibilidades para modernizarla y personalizarla a su gusto. Una casa ideal para familias que aprecian un espacio amplio y un ambiente luminoso y acogedor.

Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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