

Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

# Wohnen mit Charme und Potenzial – Einfamilienhaus mit Garten und Garage

CODE DU BIEN: 25001296



PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
208 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25001296</b>
Surface habitable	<b>ca. 96 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>5</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1900</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>360.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>1980</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Surface de plancher	<b>ca. 14 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	284.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



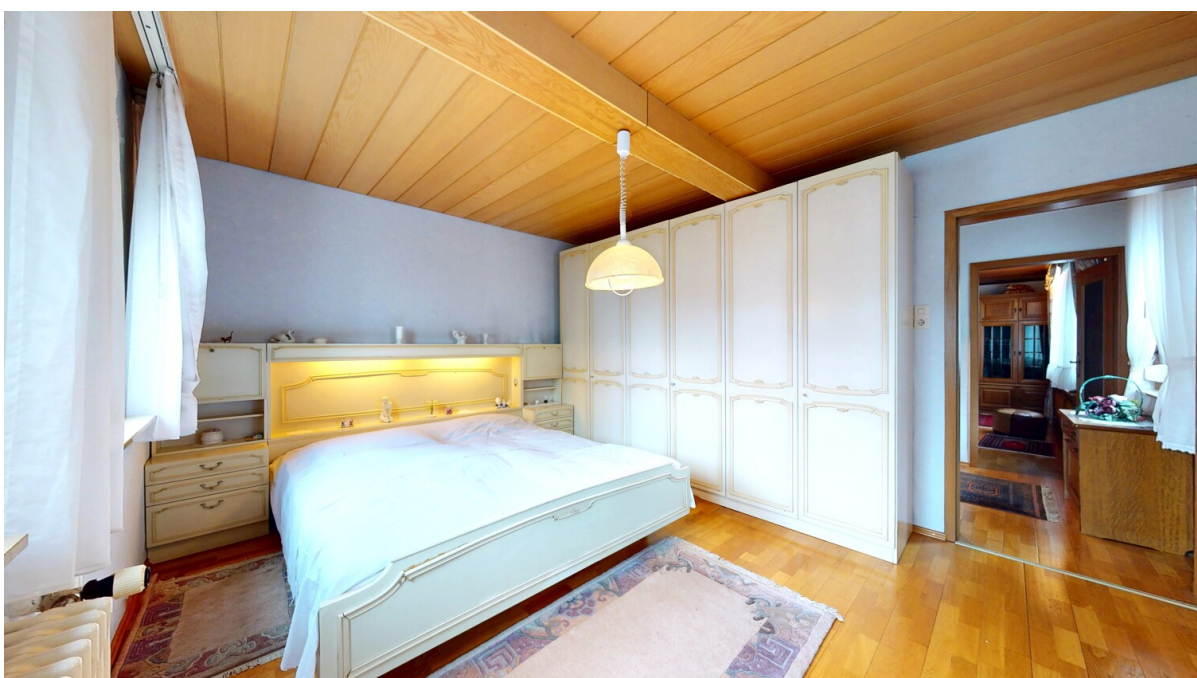
CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



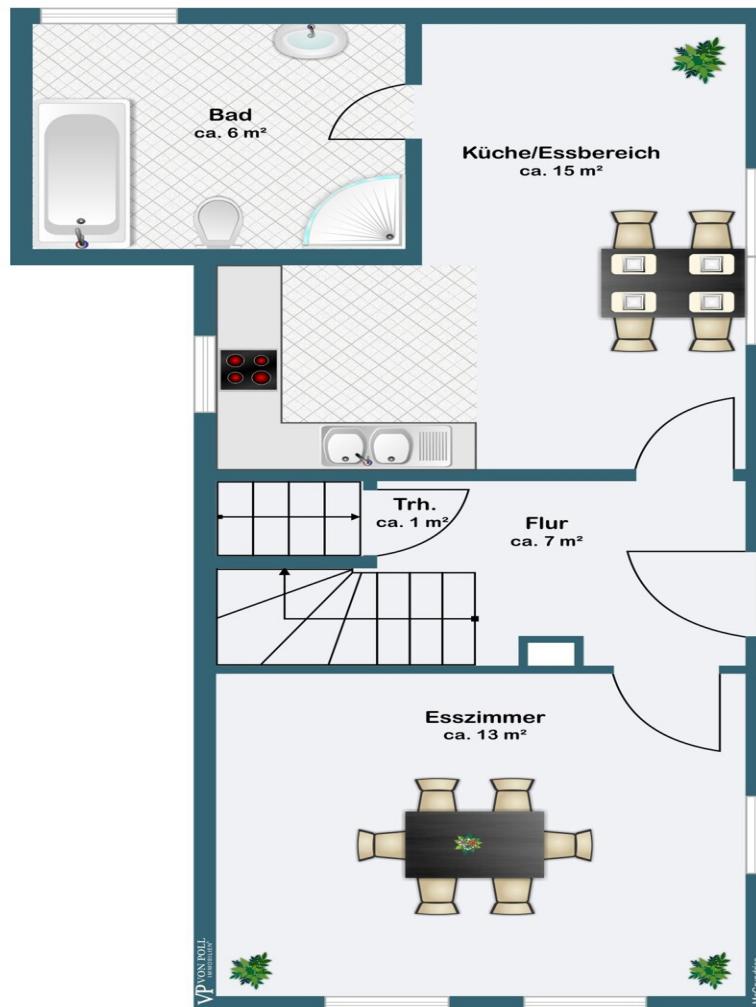
CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

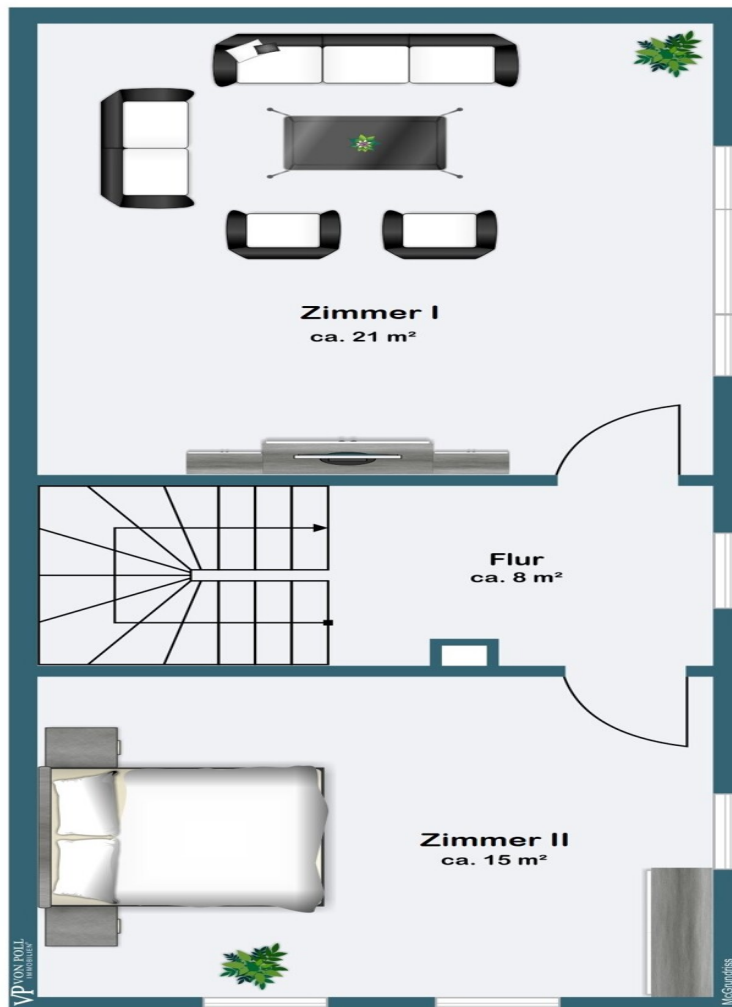
## La propriété

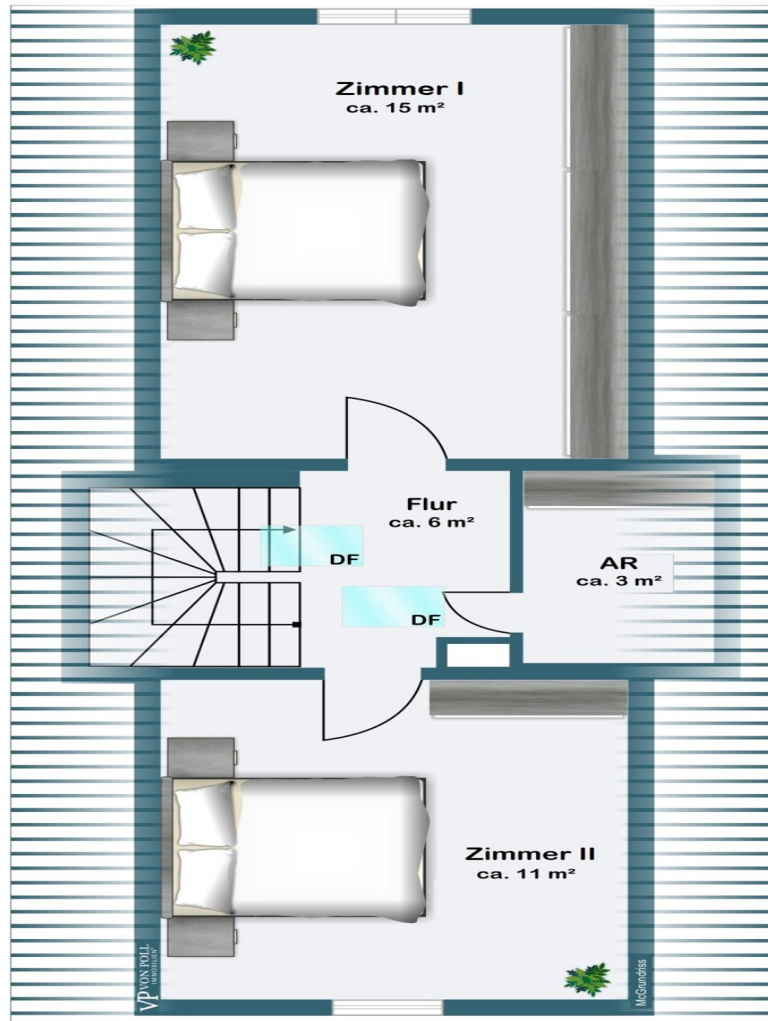


CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## Une première impression

In beliebter Altstadtlage von Nieder-Eschbach befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das auf mehreren Ebenen Raum zum Wohlfühlen bietet. Die angenehme Raumaufteilung sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen es zum idealen Zuhause für Paare oder Familien, die ein gemütliches Umfeld mit individuellem Gestaltungsspielraum suchen.

Beim Betreten des Hauses gelangt man über den einladenden Flur in den Wohn-Essbereich sowie in die großzügig und offen gestaltete Wohnküche – perfekt für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sorgt hier für zusätzlichen Komfort.

Über eine schöne Holzterrasse erreicht man das Obergeschoss. Dort befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, das mit seiner wohnlichen Atmosphäre zum Entspannen einlädt, sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Elternschlafzimmer eignet.

Das Dachgeschoss besticht durch seinen besonderen Charme mit gemütlichen Schrägen. Neben einem praktischen Abstellraum stehen hier zwei weitere Zimmer zur Verfügung – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein kleiner Garten bietet zusätzlichen Platz für Aktivitäten im Freien und lädt zum Entspannen ein. Zudem stehen eine Garage sowie ein Stellplatz davor zur Verfügung und schaffen komfortable Parkmöglichkeiten.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich hervorragend für kleine Familien oder Paare, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Nach einer liebevollen Modernisierung eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein Haus mit Charakter – perfekt für alle, die ein behagliches und vielseitig nutzbares Zuhause suchen.

**CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## **Détails des commodités**

- **Gute Raumaufteilung**
- **Eichenholzteppe**
- **Fünf Zimmer**
- **Wohnküche**
- **Badezimmer mit Wanne und Dusche**
- **Abstellraum**
- **Garten**
- **Garage und Stellplatz**

**CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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