

Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Reihenendhaus mit sonnigem Westgarten in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 26001098



PRIX D'ACHAT: 730.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132,53 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 401 m²

CODE DU BIEN: 26001098 - 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: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001098
Surface habitable	ca. 132,53 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	730.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 53 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	186.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.02.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

La propriété



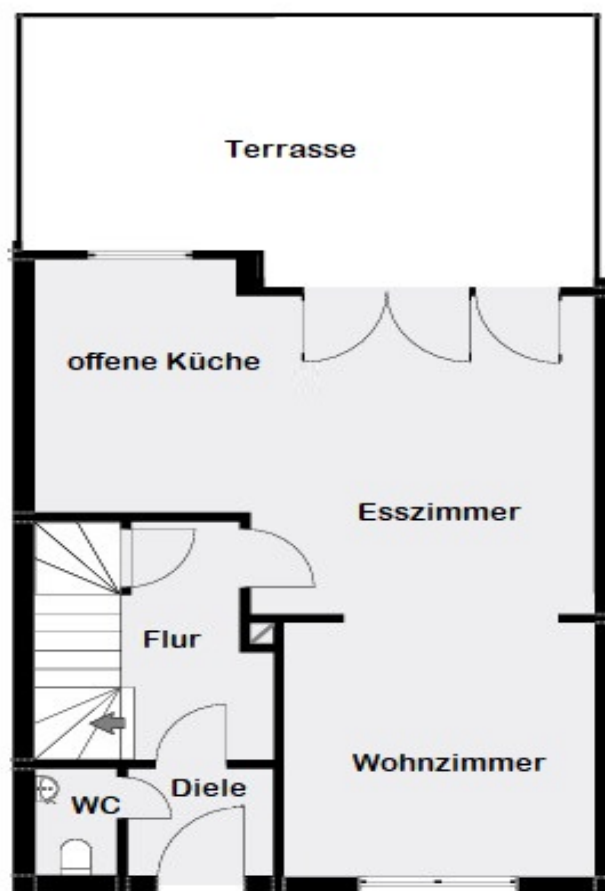
CODE DU BIEN: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

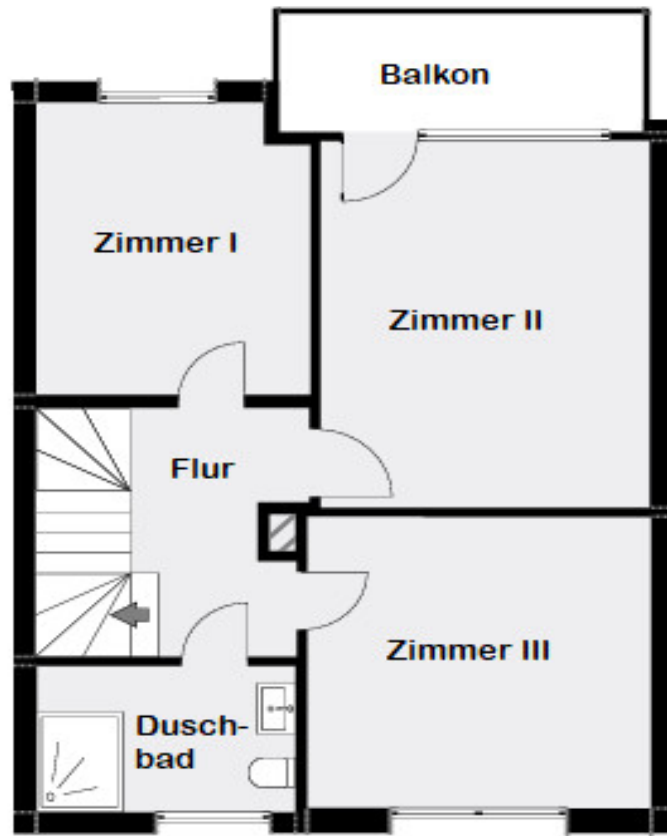
La propriété

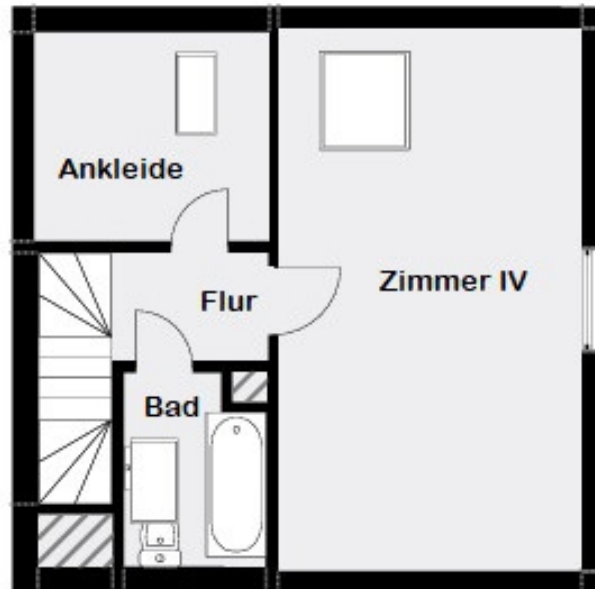


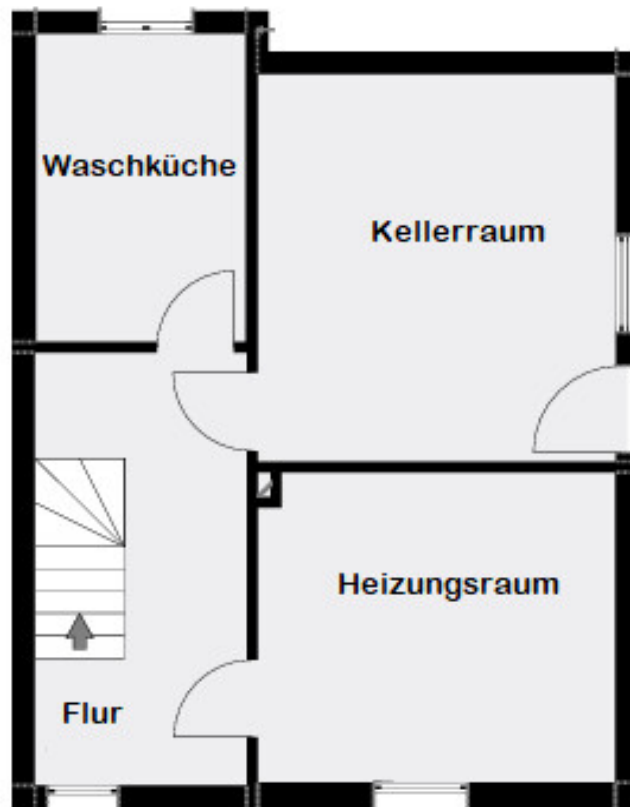
CODE DU BIEN: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

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: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26001098 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Détails des commodités

- **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**

CODE DU BIEN: 26001098 - 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 / 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.

CODE DU BIEN: 26001098 - 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: 26001098 - 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

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

www.von-poll.com