

Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten und Sonnenterrasse

**CODE DU BIEN: 26001131**



**PRIX D'ACHAT: 720.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 348 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26001131 - 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: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26001131</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>720.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 136,3 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>4.5</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2017</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3.5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1968</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Huile</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>07.05.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>198.00 kWh/m²a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1968</b>

CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



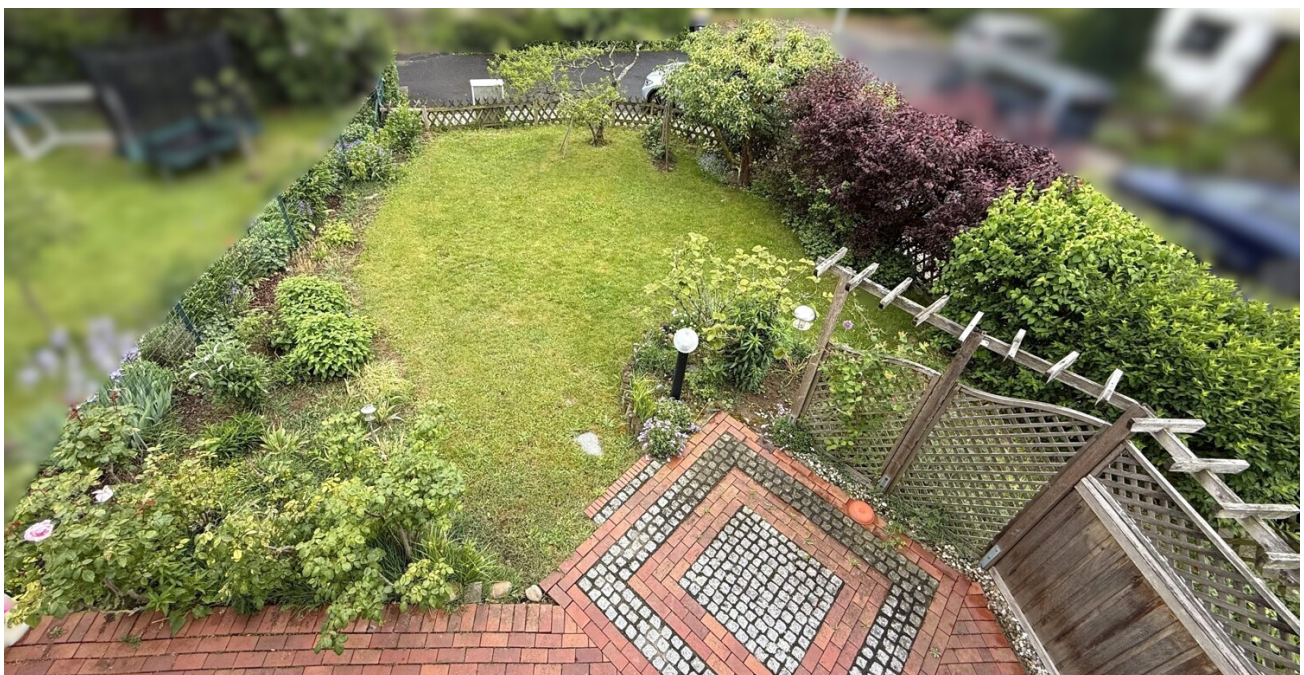
CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La propriété



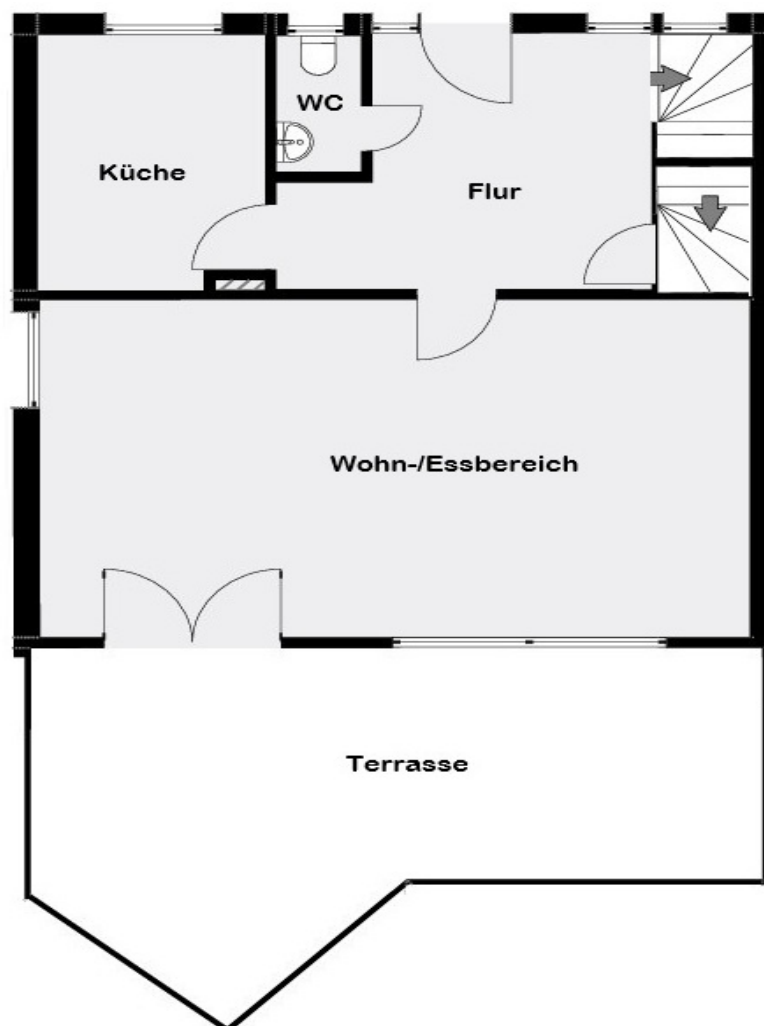
CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

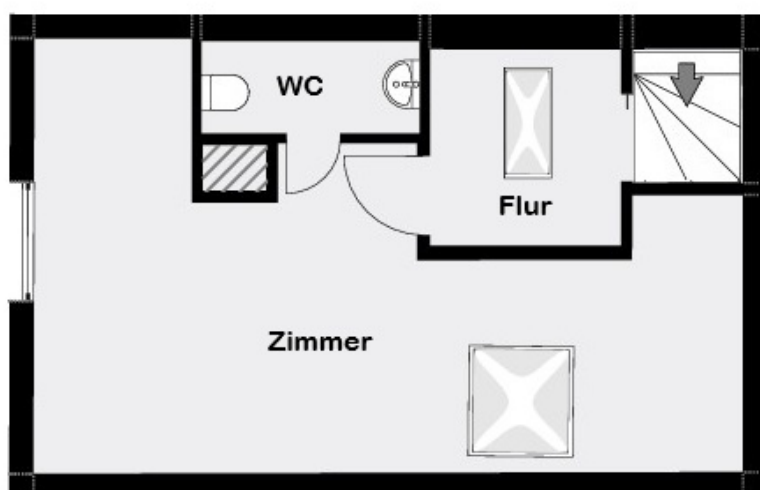
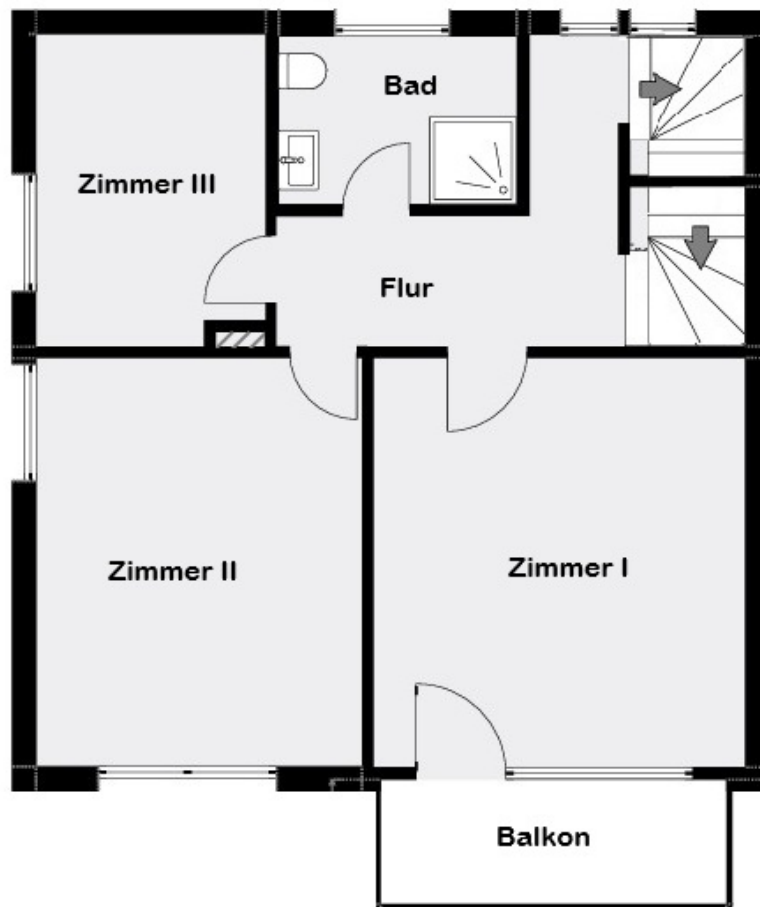
## La propriété

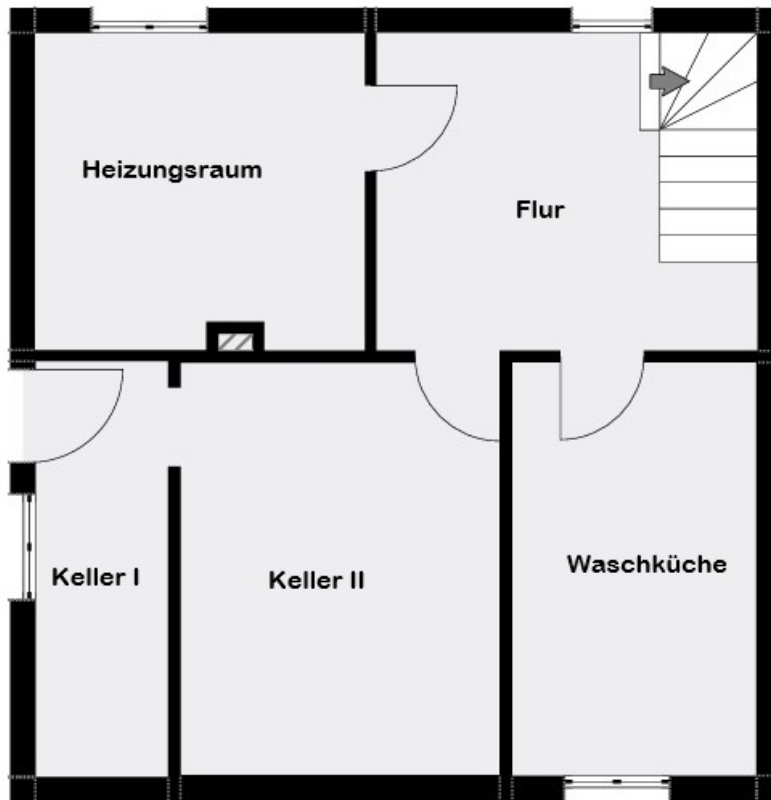


CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## 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: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## **Une première 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 m<sup>2</sup> sowie einem circa 348 m<sup>2</sup> 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.**

**CODE DU BIEN: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## **Détails des commodités**

- 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**

**CODE DU BIEN: 26001131 - 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: 26001131 - 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: 26001131 - 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)**