

Eschborn – Niederhöchstadt

XXL-Reihenhaus in Niederhöchstadt mit hellen Räumen, 3 Bäder, Loggia, Balkon, Terrasse, Garage, Stpl

???????? ?????: 25110018



www.von-poll.com

???? ??: 750.000 EUR • ??: ca. 186 m² • ??: 6 • ??: 240 m²

???????? ?????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25110018
???????????	ca. 186 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	15.07.2025
?????????	6
????????????? ???	5
???????????	3
????? ?????????????	1983
????? ?????????????	1 x ????????????
	????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ???????	750.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2022
?????????	???????
???????????????	
?????????????????????	ca. 72 m²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	100.11 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	10.05.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1983

???????? ??: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ???????



???????? ??????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ????????



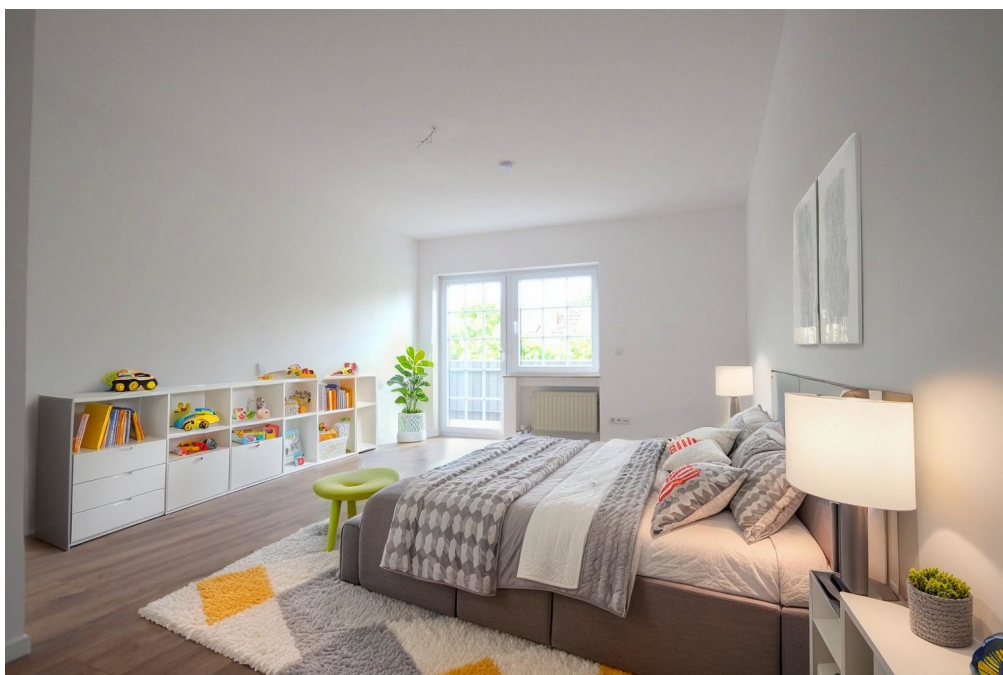
???????? ?????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ?????????



???????? ??: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ???????



???????? ?????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ?????????



???????? ??: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ???????



???????? ?????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ?????????



???????? ??: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ???????



???????? ?????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ?????????



???????? ??: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ???????





VON POLL
IMMOBILIEN®

???????? ??: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 06173 - 70 28 82 0

Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/kronberg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

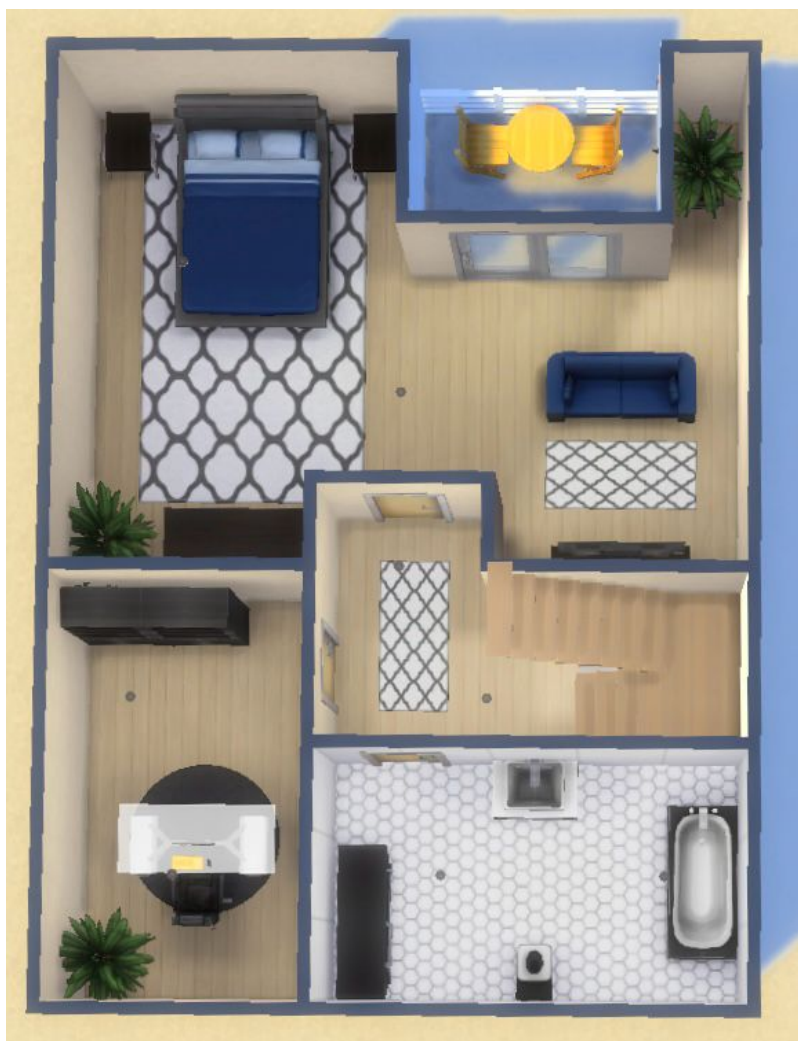
www.von-poll.com

???????? ??: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

??? ?????? ?????????

In begehrter Wohnlage von Eschborn-Niederhöchstadt befindet sich dieses besonders großzügige Reihenhhaus. Das Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 186 m² insgesamt 6 Zimmer zzgl. einem großen Hobbyraum in wohnlicher Qualität. Diese Immobilie, ursprünglich im Jahr 1983 erbaut, wurde zuletzt 2022 umfassend modernisiert. Die praktische und großzügige Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien oder Personen, die viel Platz zu sch tzen wissen. Der großzügige Wohn-Essbereich lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein und schafft durch seine Offenheit, viel Helligkeit und die großen Fenster mit Blick in den Garten ein komfortables Wohngefühl. Die geräumigen Schlafzimmer sind vielseitig nutzbar und verfügen alle über ein ansprechendes und wohnliches Ambiente. Drei der Schlafzimmer haben entweder Zugang auf den Balkon oder die Dachloggia. Zusätzlich zum Wohnraum in den oberen Etagen bietet das Souterrain einen geräumigen Hobbyraum mit Tageslicht und großformatigen Fliesen, der vielseitig genutzt werden kann, sei es als Fitnessraum, Atelier - oder idealerweise auch als Home-Office dank der umfangreich vorhandenen Elektrik. Eines der Highlights ist das schöne Dachstudio mit Zugang zur Loggia inklusive Fernblick. Hier können sich entweder Eltern einen Rückzugsort schaffen (weiteres Zimmer für Ankleide sowie ein helles Wannenbad sind bereits vorhanden), jedoch freut sich sicherlich auch jedes Kind über ein so großartiges Zimmer. Das moderne Konzept des Hauses wird durch die durchgeführten Modernisierungen abgerundet. Zu diesen gehört unter anderem die neue Heizungsanlage, erneuerte Fenster und Haustüren, teilweise Bodenbeläge, bodentiefe Dusche im Bad Obergeschoss, Elektrik sowie die Modernisierung von Terrasse, Dachloggia und Balkon. Auf der nach Südwesten ausgerichteten Terrasse können Sie die Sonne genießen und entspannen. Der ebene Garten mit Rasenfläche bietet viele Möglichkeiten für Ihre individuelle Gestaltung. Parkmöglichkeiten sind in Form einer Garage sowie eines zusätzlichen Au enstellplatzes gegeben. Insgesamt präsentiert sich dieses Reihennittelhaus als ein modernes und gut ausgestattetes Zuhause, das sowohl innen als auch außen überzeugt. Die Nähe zu Schulen und zur Natur macht es speziell für Familien attraktiv, die auf der Suche nach einem geräumigen Wohnraum in einer beliebten Wohngegend in der Nähe der Rhein-Main-Metropole Frankfurt sind. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen.

???????? ?????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

???????????????? ???? ?????????

- Begehrte Wohnlage Nähe Schule und Feldrand
- Großer Wohn-Essbereich mit Panoramafenstern
- Großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im 1.OG
- Tageslicht-Duschbad im Erdgeschoss
- Tageslicht-Wannenbad im Dachgeschoss
- umfangreiche Elektrik bzw Steckdosenanzahl im ganzen Haus
- Großer Hobbyraum im Souterrain
- Schöne Terrasse mit großformatigen Fliesen mit Südwestausrichtung
- Balkon im 1.OG
- Dachloggia
- Garage plus Außenstellplatz

Modernisierungsmaßnahmen in 2022:

- neue Fenster im EG und 1. OG sowie 1 neues Dachflächenfenster (alles 2-fach-Verglasung)
- neue Haustüranlage und neue Kelleraußentür
- neue weiße Innentüren
- teilweise neuer Innenputz und Anstrich
- neue große, bodentiefe Dusche im Bad 1.OG
- alle Waschbecken und WCs erneuert
- Bodenbeläge in den Schlafzimmern in 1.OG und DG sowie in Hobbyraum und Waschküche erneuert
- Elektrogeräte in der Küche erneuert
- Dachdämmung erneuert
- neue Gasheizung von Viessmann
- neue Gasleitung
- Terrasse neu angelegt
- neuer Bodenbelag Loggia
- neues Balkongeländer
- neuer Belag vor der Kellertür

???????? ??????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

??? ??? ??? ???????????

Eschborn und der begehrte Stadtteil Niederhöchstadt grenzen im Rhein-Main-Gebiet unmittelbar an Frankfurt und profitieren von der günstigen Verkehrsanbindung sowie der Lage am Rand des Taunus. 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. Die vielen internationalen Unternehmen haben der Stadt Wohlstand gebracht. Das verfügbare Einkommen der Eschborner liegt ein Drittel über dem Bundesdurchschnitt und bei den Gewerbesteuererträgen ist Eschborn bezogen auf die Einwohner die Nummer eins in Hessen. 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.

??????? ?????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 100.11 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. 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.

???????? ??????????: 25110018 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com