Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Doppelgarage und zusätzlichem Baugrundstück

??????? ????????: 25001255

???? ??????: 955.000 EUR • ?????????: ca. 182 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 653 m²

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25001255
?????????	ca. 182 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1995
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	955.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 189 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	17.03.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	101.99 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????

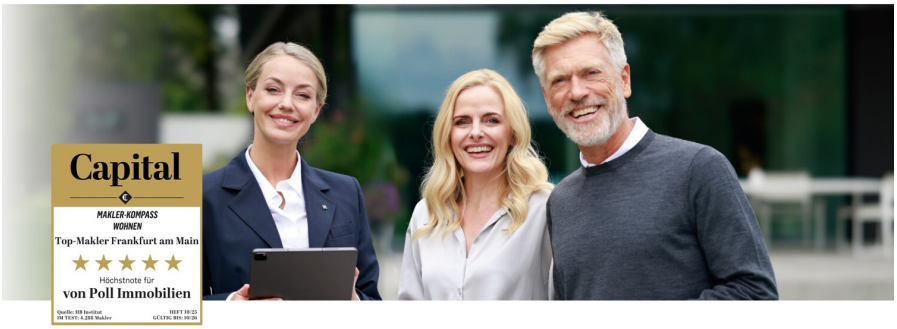
??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN



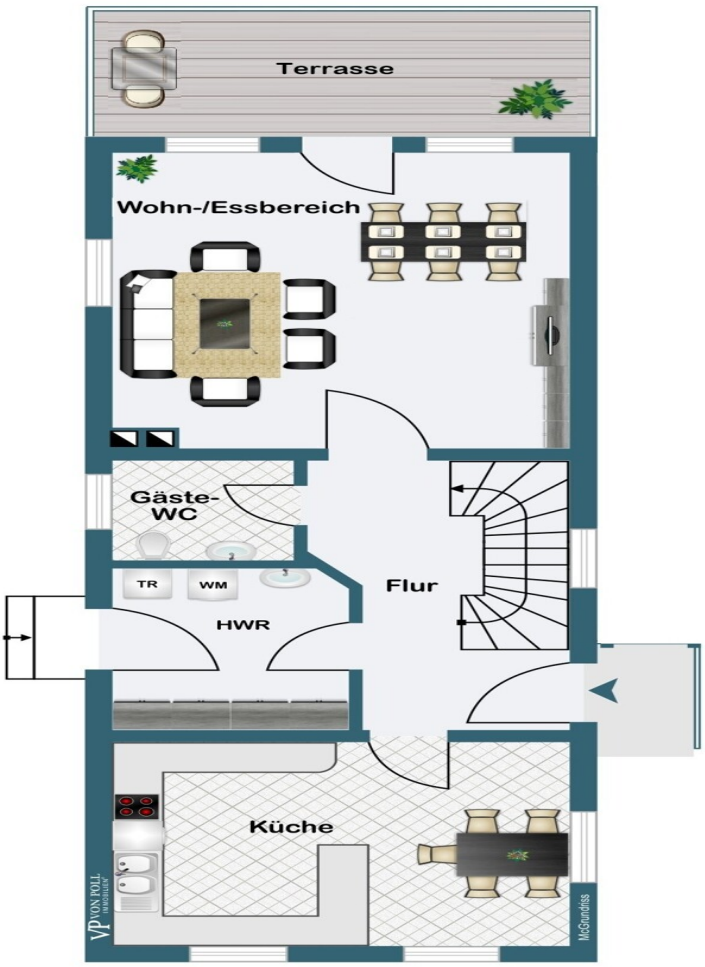
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

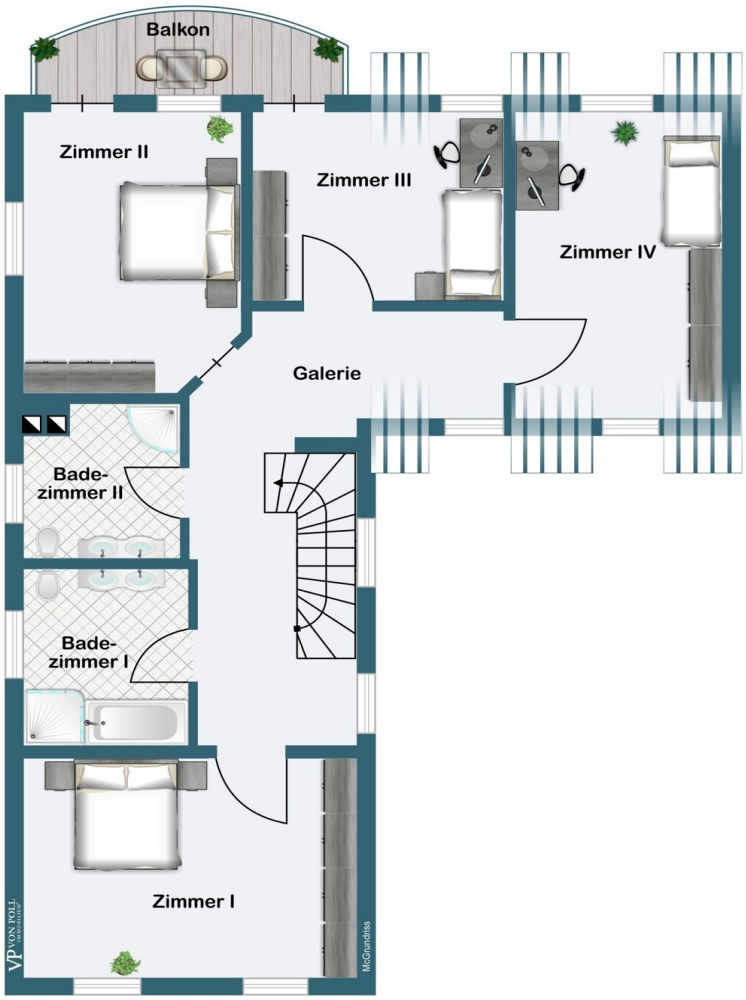
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

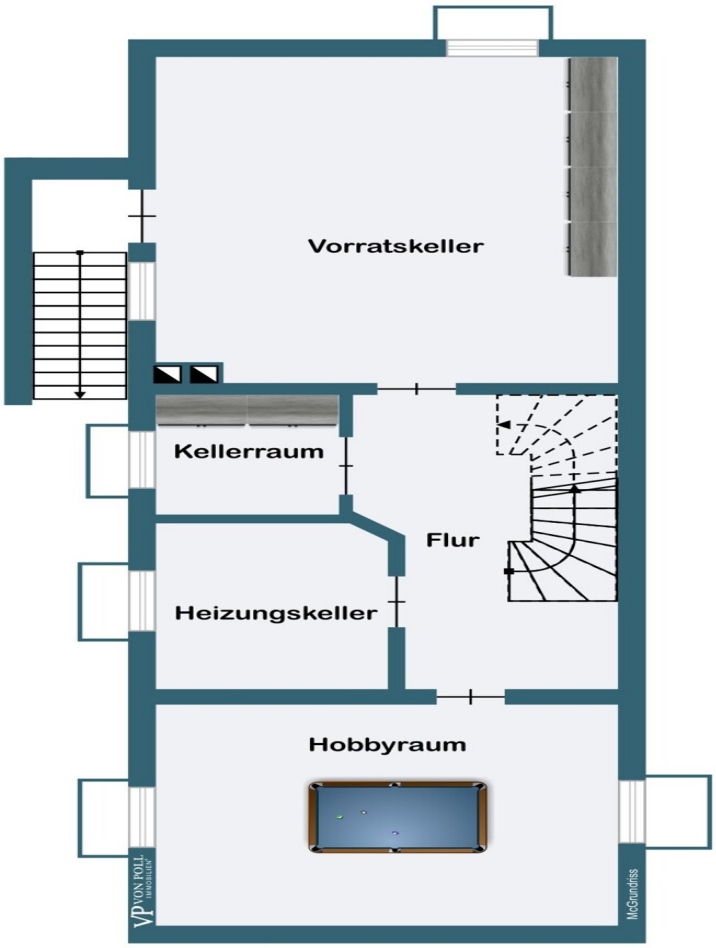
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

??????




Balkon
Zimmer II
Zimmer III
Zimmer IV
Galerie
Bade-
zimmer II
Bade-
zimmer I
Zimmer I


Vorratskeller
Kellerraum
Flur
Heizungskeller
Hobbyraum

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

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

Dieses gemütliche und einseitig angebaute Einfamilienhaus befindet sich in schöner Altstadtlage von Nieder-Eschbach.

Das Einfamilienhaus aus dem Jahre 1995 ist voll unterkellert und begeistert durch seine großzügige Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Auf einem circa 653 m² großen Grundstück, bestehend aus zwei Grundstücken, stehen circa 182 m² Wohnfläche zur Verfügung – perfekt für Familien, die viel Platz und Freiraum lieben.

Erdgeschoss – Herzstück des Familienlebens:
Schon beim Eintreten empfängt Sie ein heller, großzügiger Flur. Das Gäste-WC bietet viel Platz. Im weitläufigen Wohn-/ und Essbereich mit Zugang zur Terrasse genießen Sie entspannte Stunden mit der Familie oder gesellige Abende mit Freunden. Die große Wohnküche ist lichtdurchflutet und bietet die ideale Basis, um eine moderne Traumküche zu gestalten. Ein zusätzlicher Raum, der derzeit als Hauswirtschaftsraum dient, lässt sich auch flexibel als Büro, Ankleide oder Hobbyraum nutzen.

Obergeschoss – Rückzugsort für die Familie:
Über die offene, lichtdurchflutete Galerie gelangen Sie zu den Schlafräumen. Zwei der Zimmer verfügen über einen eigenen Zugang zum Balkon – der perfekte Platz für einen Kaffee am Morgen. Insgesamt bietet das Obergeschoss vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer: eines mit Dusche und Doppelwaschbecken, das andere mit Wanne, Dusche und WC – ideal für die Bedürfnisse einer großen Familie.

Zusätzliches Potenzial:
Der Spitzboden eröffnet weiteres Ausbaupotenzial. Das benachbarte Baugrundstück ist im Preis bereits enthalten.

Fazit:
Dieses charmante Einfamilienhaus bietet nicht nur viel Platz, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Ein ideales Zuhause für Familien, die großzügig wohnen möchten und Wert auf ein helles, freundliches Ambiente legen.

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

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

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

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.

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 101.99 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

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

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com