

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

????????? ??????????: 25001258



???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 182 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ??????? ?: 318 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

?????? ??????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## ?? ??? ????

?????? ????????	25001258
???????????	ca. 182 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1995
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ????????????, 2 x ??????

????? ????????	690.000 EUR
???????	???????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	ca. 189 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????, ???????????????, ?????????, ????????

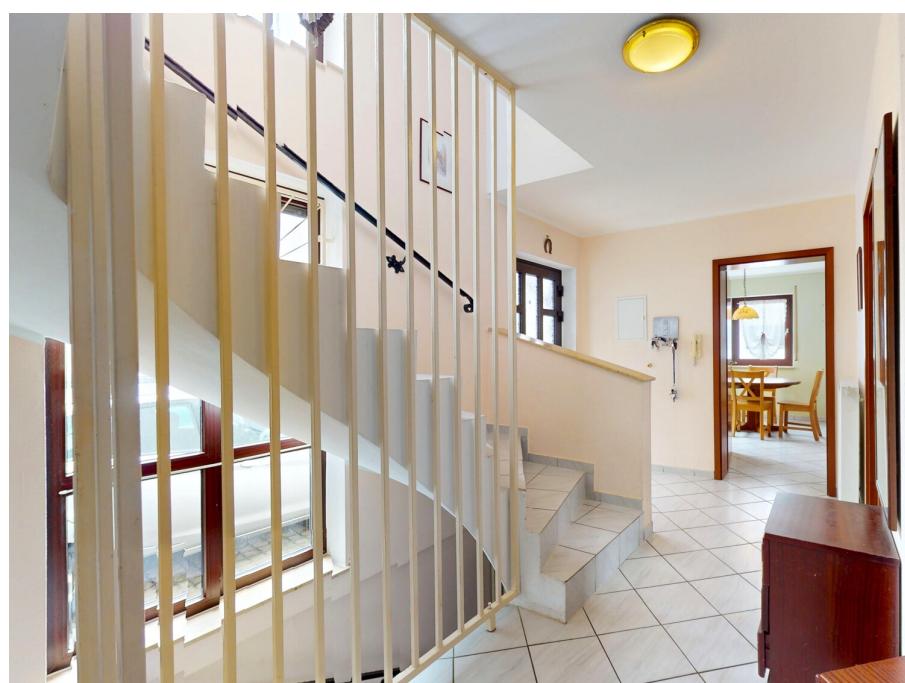
????????? ??????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	101.99 kWh/m²a
???????????????	17.03.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1995
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????



???????? ?????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????



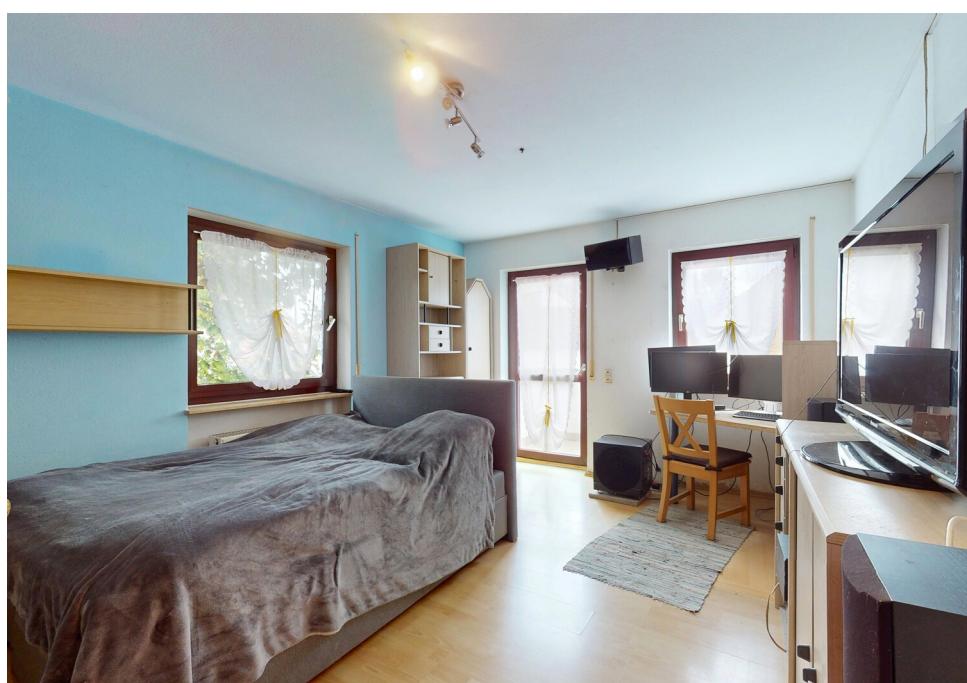
???????? ?????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????



???????? ????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ????????



???????? ?????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ????????



???????? ?????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????



???????? ?????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

?? ???????



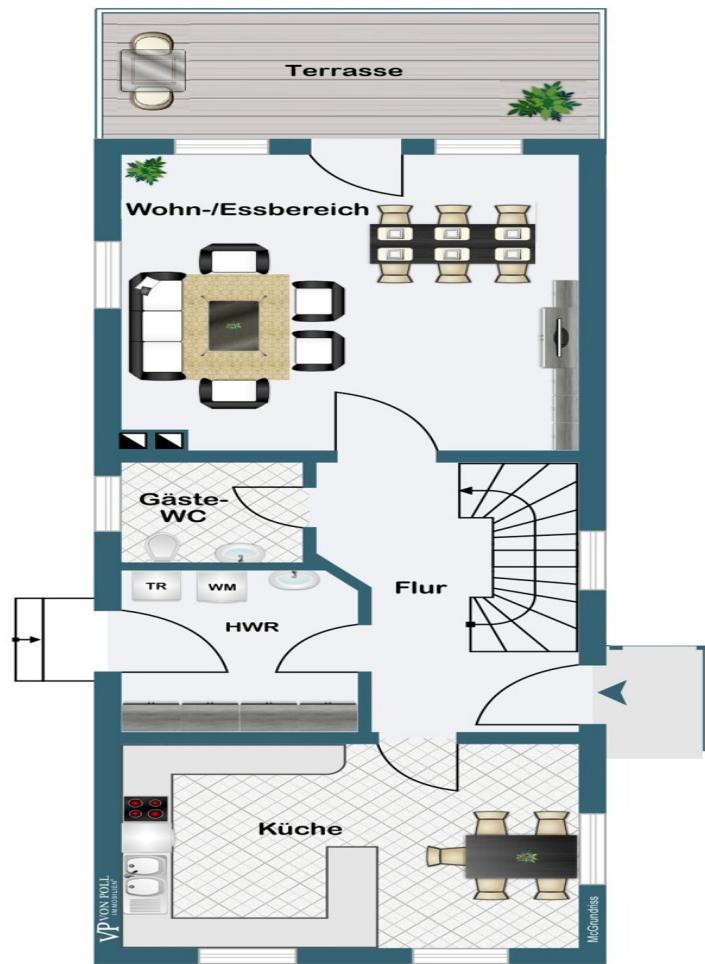
???????? ????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

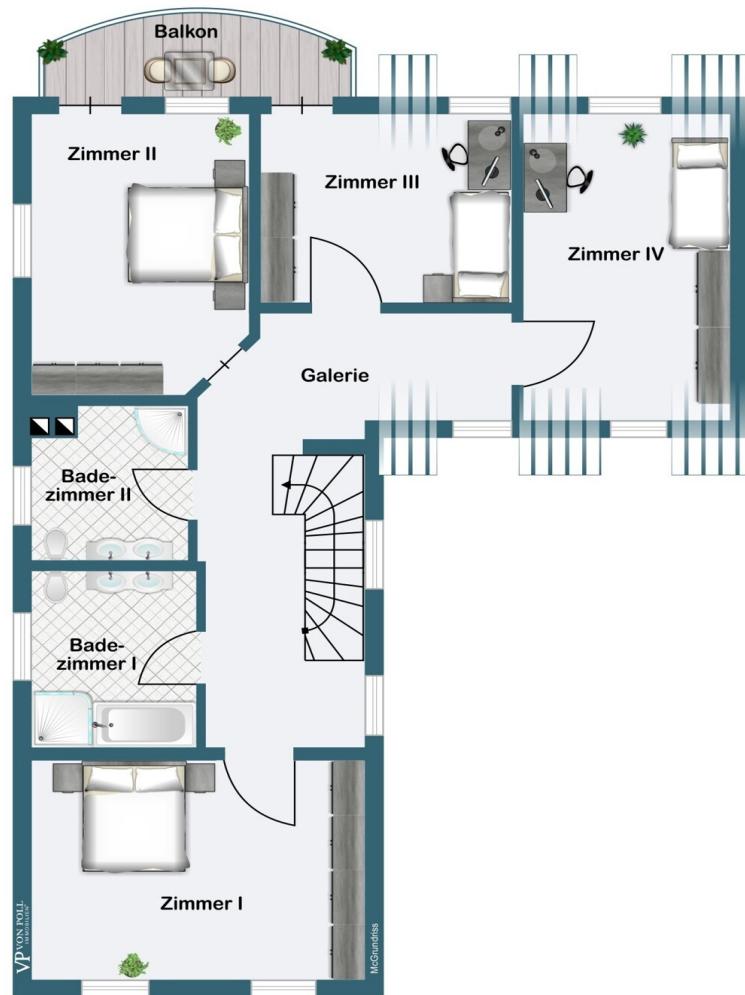
?? ????????

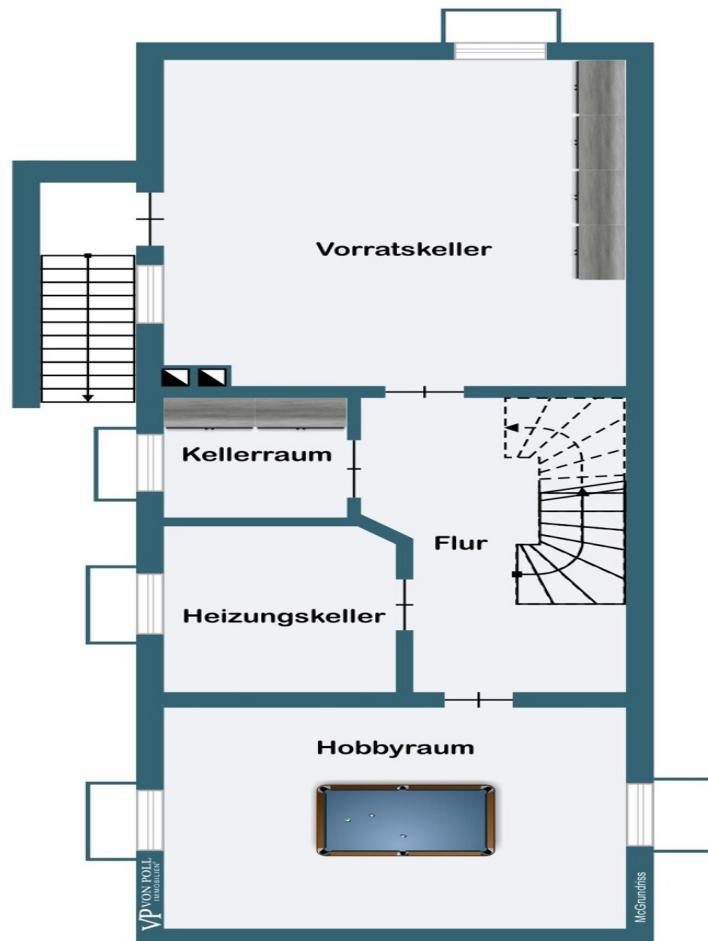


????????? ??????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

???????







????????? ??????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## ??? ?????? ????????

????? ? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ???  
?????? ?????? ??? Nieder-Eschbach. ?????????? ?? 1995, ? ?????????? ??????????  
??? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???, ???  
????????? ?????? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????. ??  
????????? ?????? 318 ?.?. ?????????? ?????? 182 ?.?. ?????? ?????????? - ??????  
??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??? ??????????. ??  
????????? ?????? 335 ?.?. ?????? ?? ?????????? ?????????? ??????????. ??  
????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ????. ??????????, ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????. ?? WC ??? ??????????  
????????? ????. ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??  
????????? ??? ??????, ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?? ???  
????????? ??? ?????? ??? ??????. ? ?????? ??????-????????? ?????????? ???  
????????? ????. ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ????. ??? ??????????  
?????????, ??? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????? ????, ?????? ?????? ??  
????????????? ??? ??????, ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ????. ? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????. ? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????. ? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? - ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??????. ? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????: ?? ??? ? ?????? ??? ??????  
?????????, ??? ???? ??? ??????, ?????? ??? ?????? - ?????? ??? ??????  
?????????. ?????????? ??????: ? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??????????  
?????????. ??????????????: ??? ? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????????  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
????? ??? ??????. ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ??????? ??? ??? ??????, ?????????? ??????????.

????????? ??????????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## ???????????????? ??? ????????

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

???????? ?????: 25001258 - 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.

???????? ?????: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 101.99 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ??????????: 25001258 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

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

---

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