

Eschborn – Eschborn

Sonnenverwöhnte Maisonette-Wohnung mit Blick

???????? ??: 23110021



www.von-poll.com

???? ??: 350.000 EUR • ??: ca. 71 m² • ??: 3

??????? ?????????: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

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

???????? ?????????: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

?? ??? ??????

???????? ?????????	23110021	???? ?????	350.000 EUR
????????	ca. 71 m²	????????	????????
????? ?????	????????????? ?????	????????	Käuferprovision
????????????? ???	???????? ?? ?? ????????		beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
?????????? ??? ????????	2	???????? ????????	??????
????????	2	?????????????????? ?????	ca. 0 m²
???? ?????????	1995		
????? ?????????	1 x ?????? ????????	??????	WC ??????????, ????????????? ????????, ????????

???????? ?????????: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	???????	94.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.08.2030	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	???????????? ????????????? ???????????	C

???????? ?????????: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

?? ?????????



???????? ??: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

?? ???????



???????? ?????????: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

?? ?????????



??????? ???????? : 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

?? ????????



??????? ???????? : 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

?? ????????



??????? ???????? : 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

?? ????????



???????? ?????????: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

?? ?????????



??????? ???????? : 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

?? ????????



??????? ???????: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

??????? ???????? : 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/hofheim

IHRE BESTE LAGE



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

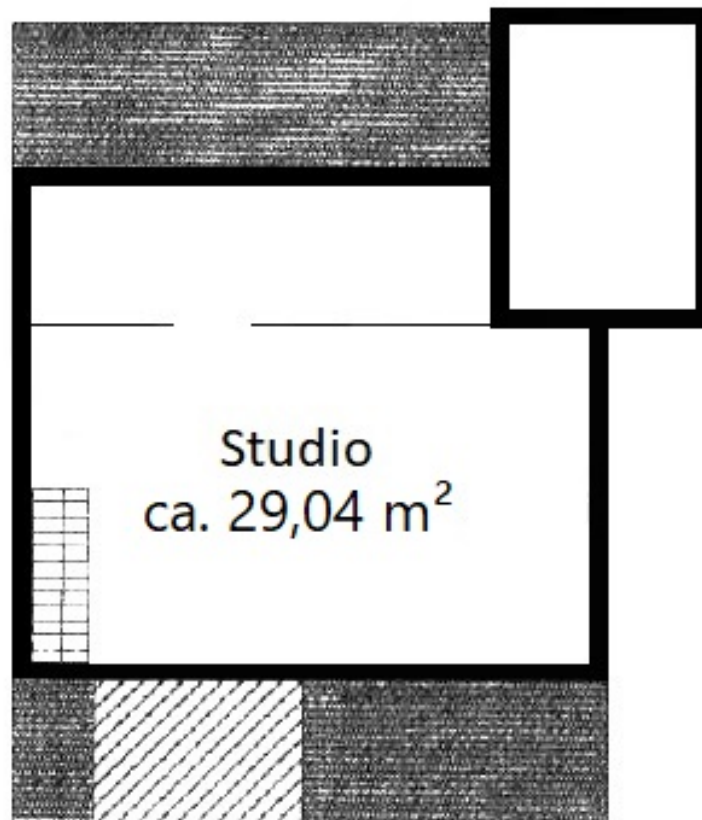
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 06192 - 80 70 70 0

???????? ?????????: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

???????



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

??????? ???????? : 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

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

In ruhiger Lage von Alt-Eschborn liegt diese sonnenverwöhnte Maisonette-Wohnung im 3. und 4. Stock einer gepflegten Liegenschaft mit 8 Wohneinheiten im Haus. Die Wohnung verfügt auf ca. 71 m² über 3 Zimmer, eine separate Küche und zwei Bäder, davon eins mit Badewanne und eins mit Dusche. Gefällig ist ein ca. 30 m² großes und sonnenverwöhntes, wohnlich ausgebautes Dachstudio, welches nicht in die Wohnfläche eingerechnet ist. Sie erreichen die oberste Hausetage und treten in Ihr neues Wohndomizil ein, über einen Flur betreten Sie in eine voll ausgestattete Küche ein. Ein mit Parkett ausgelegtes Zimmer steht Ihnen auf dieser Ebene ebenso zur Verfügung wie zwei Badezimmer. Das sonnendurchflutete, über eine doppelflügelige Teilglastür zu betretende Wohn- und Esszimmer ist großzügig und verfügt über einen direkten Zutritt zu dem schönen Süd-West-Balkon mit einem herrlichen Ausblick auf Eschborn und den Taunus. Das Highlight der Wohnung ist sicherlich das herrliche wohnlich ausgebaute Dachstudio, das über eine Treppe vom Wohnzimmer aus zu begehen ist und die unterschiedlichsten Nutzungsoptionen einräumt, ob als Schlafzimmer, zweites Wohnzimmer oder Arbeits- oder Kinderzimmer ist alles denkbar. Zu der Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

??????? ?????????: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

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

- ruhige, idyllische Altstadtlage
- zentrale Anbindung an den Ballungsraum Frankfurt
- gute Infrastruktur vor Ort
- durchdachte Raumaufteilung mit unterschiedlichen Optionen
- Sonnenbalkon mit Blick
- maximale Helligkeit in der Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum

??????? ???????? : 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

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

Eschborn grenzt im Rhein-Main-Gebiet unmittelbar an Frankfurt und profitiert von der günstigen Verkehrsanbindung. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage. 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. 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.

??????? ?????????: 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 94.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ???????? : 23110021 - 65760 Eschborn – Eschborn

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

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

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg ??? Taunus

E-Mail: kronberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com