

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Garage

VP azonosító: 25001296



VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 208 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Áttekintés

VP azonosító	25001296	Vételár	398.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 96 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	1980
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1900	Hasznos terület	ca. 14 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

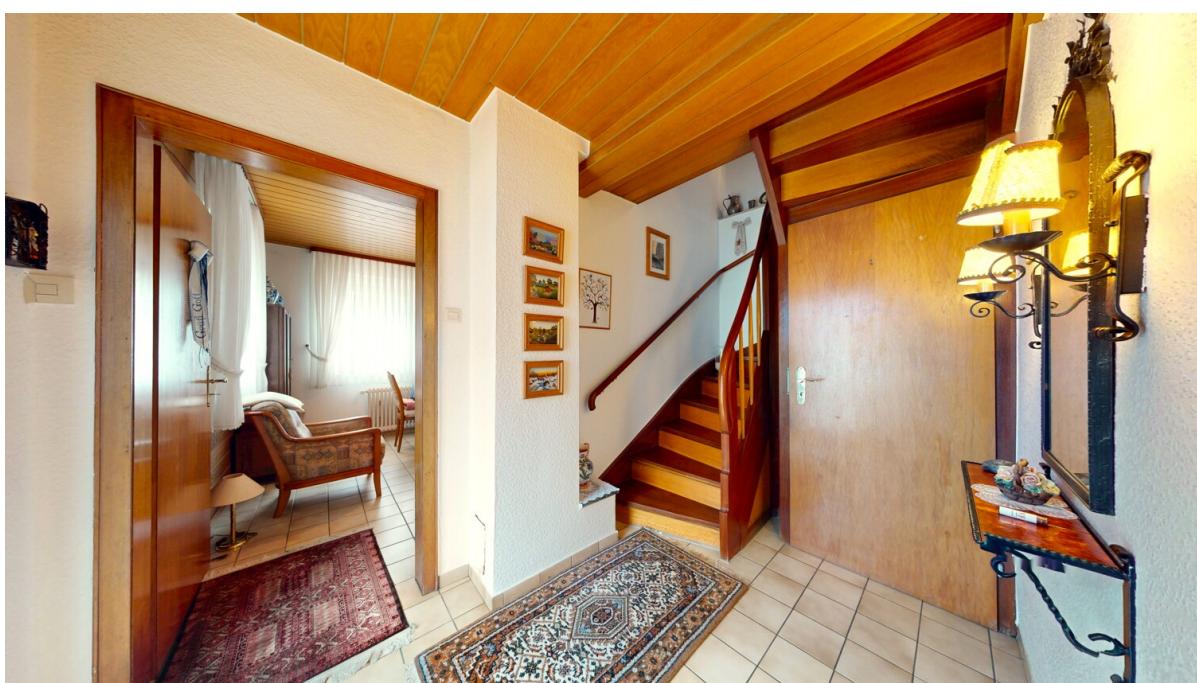
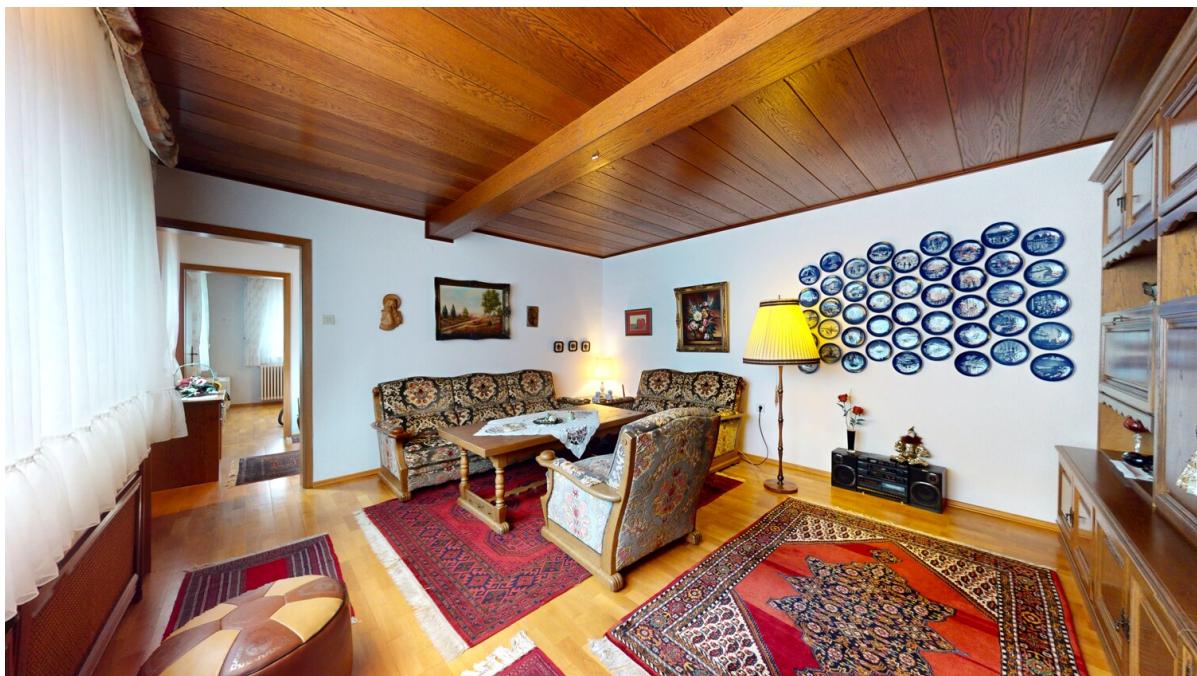
VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	284.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.10.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



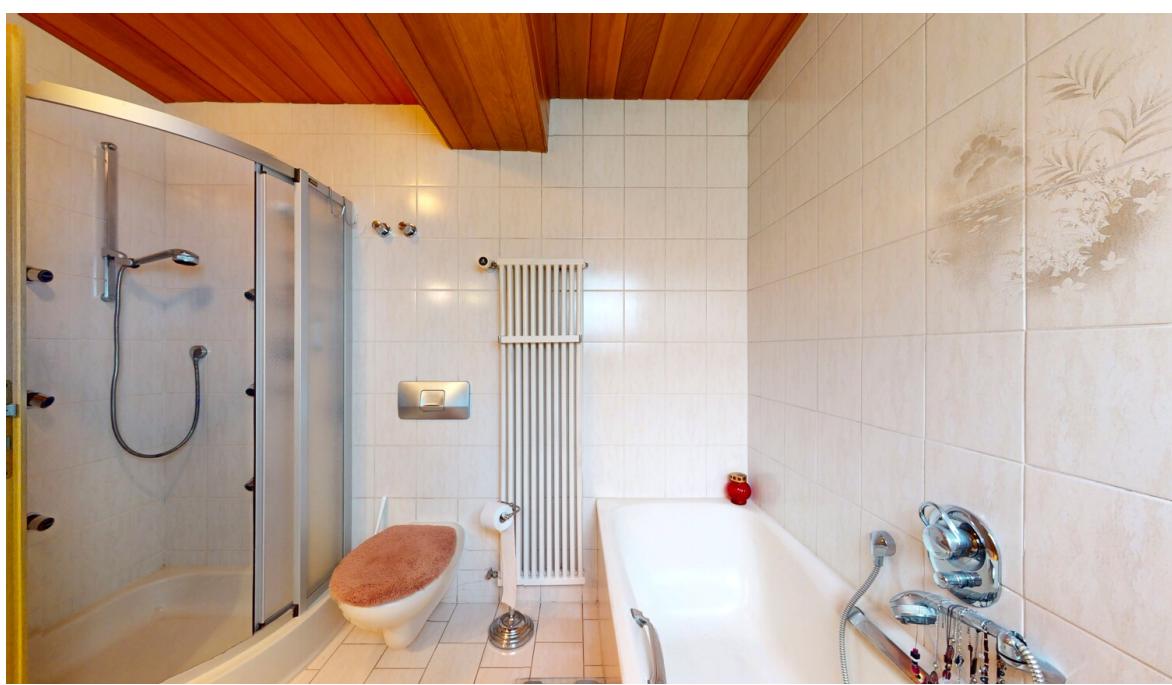
VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



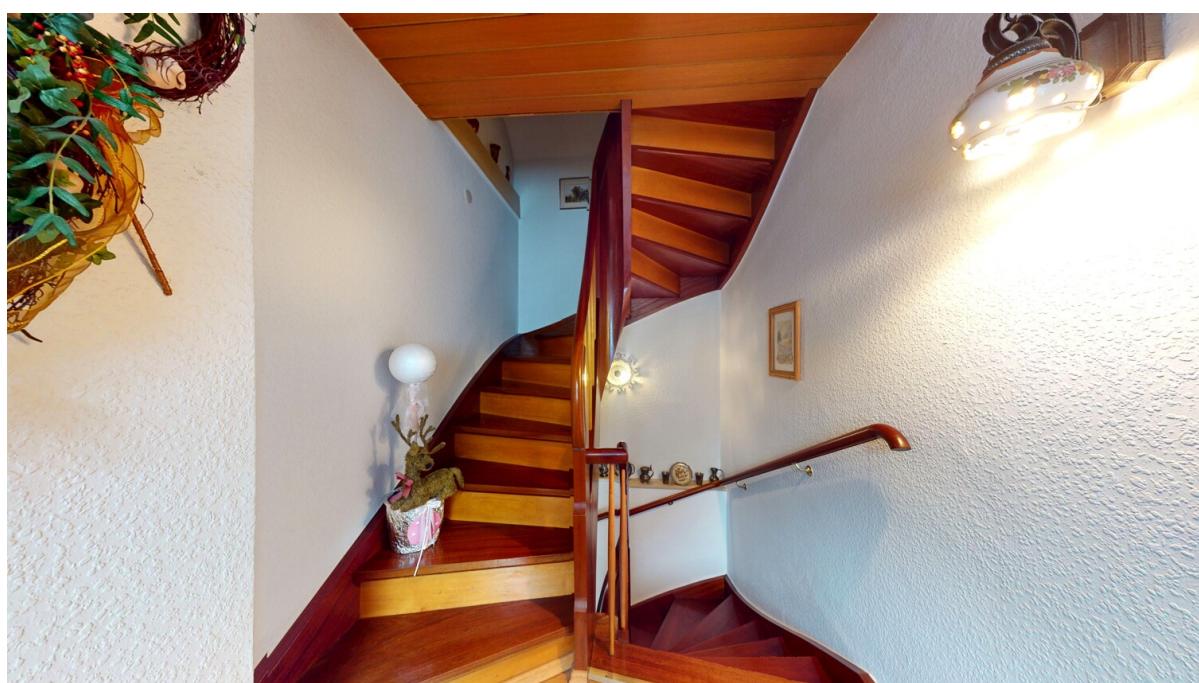
VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



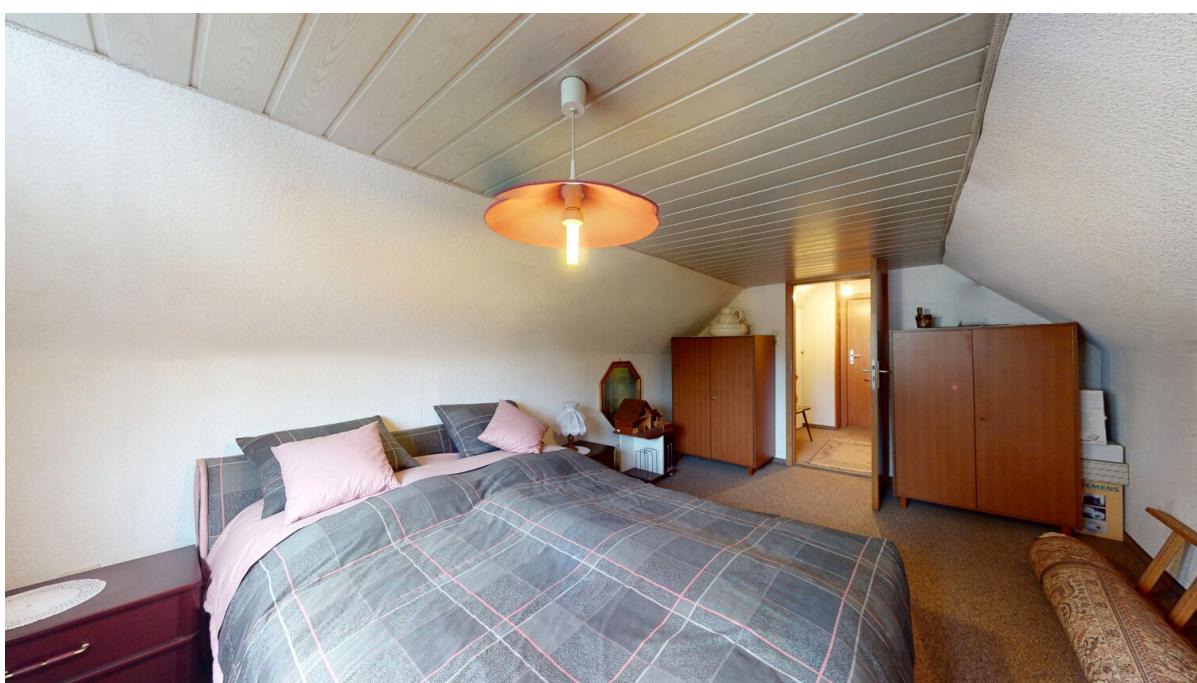
VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



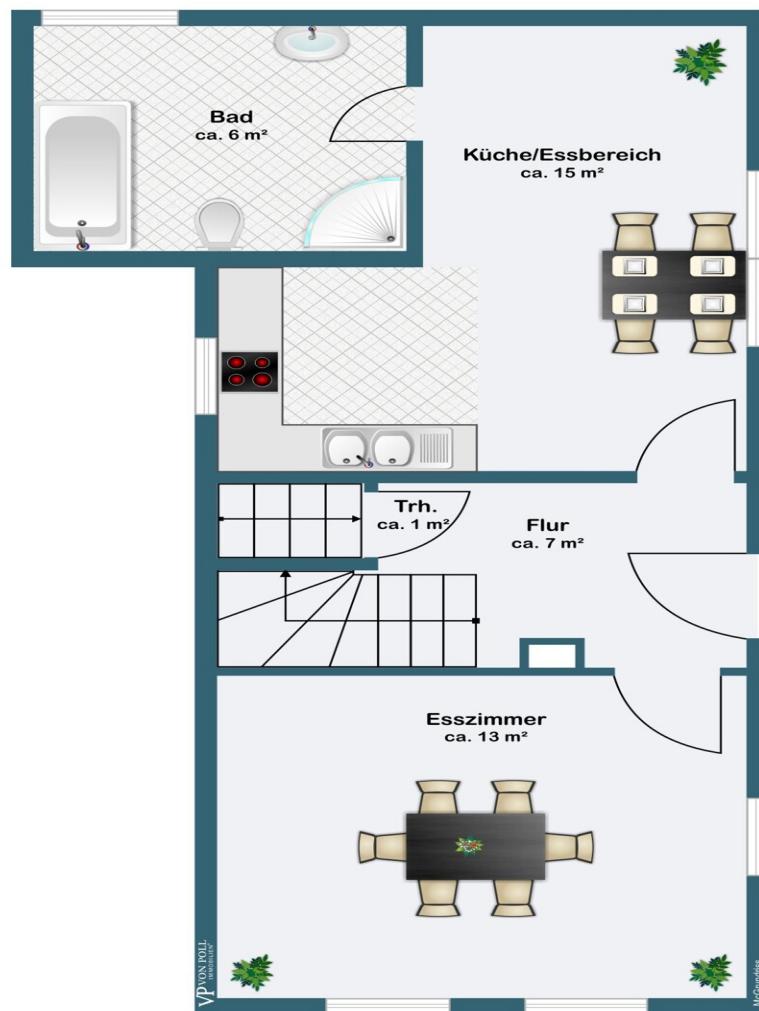
VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

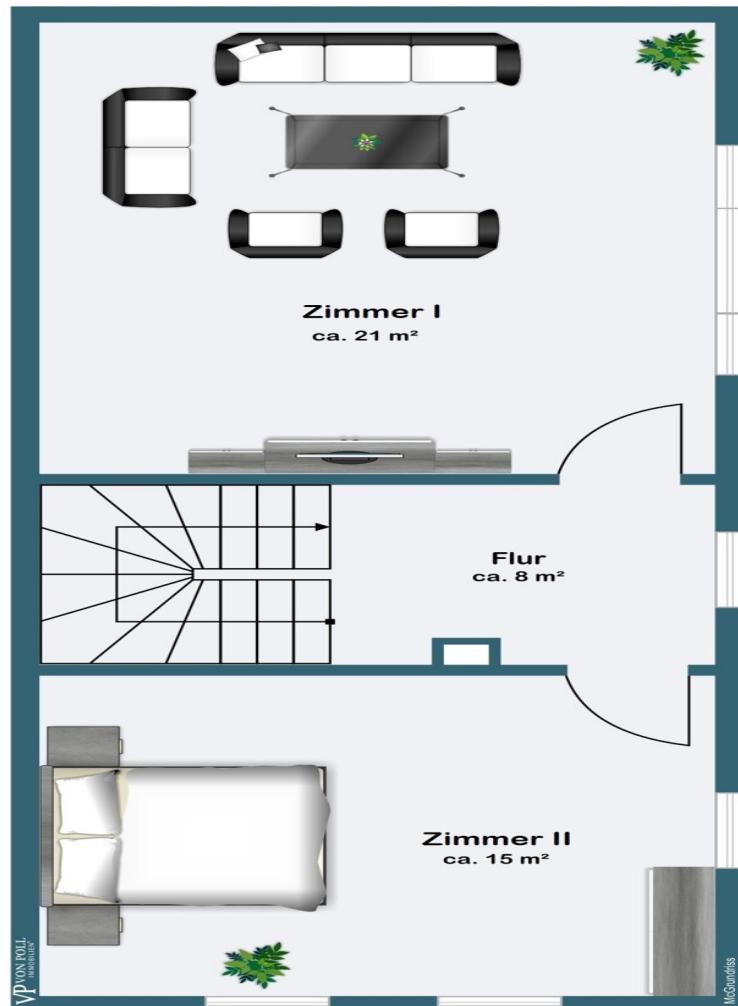
## Az ingatlan

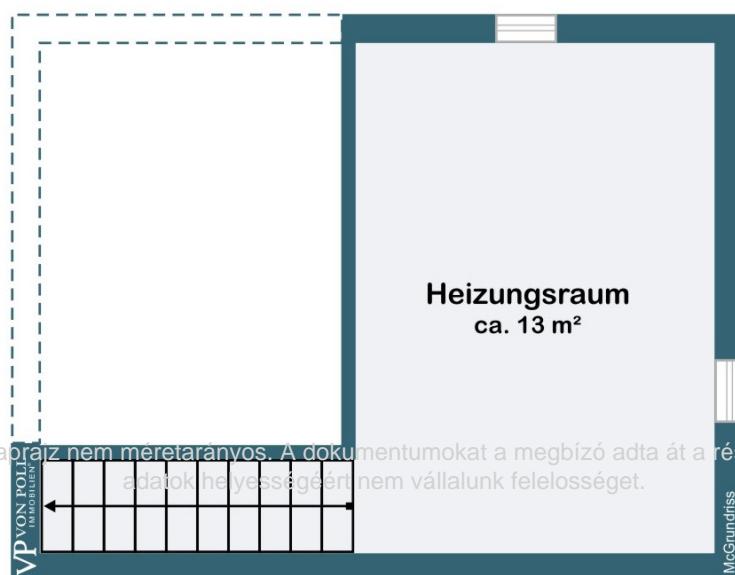
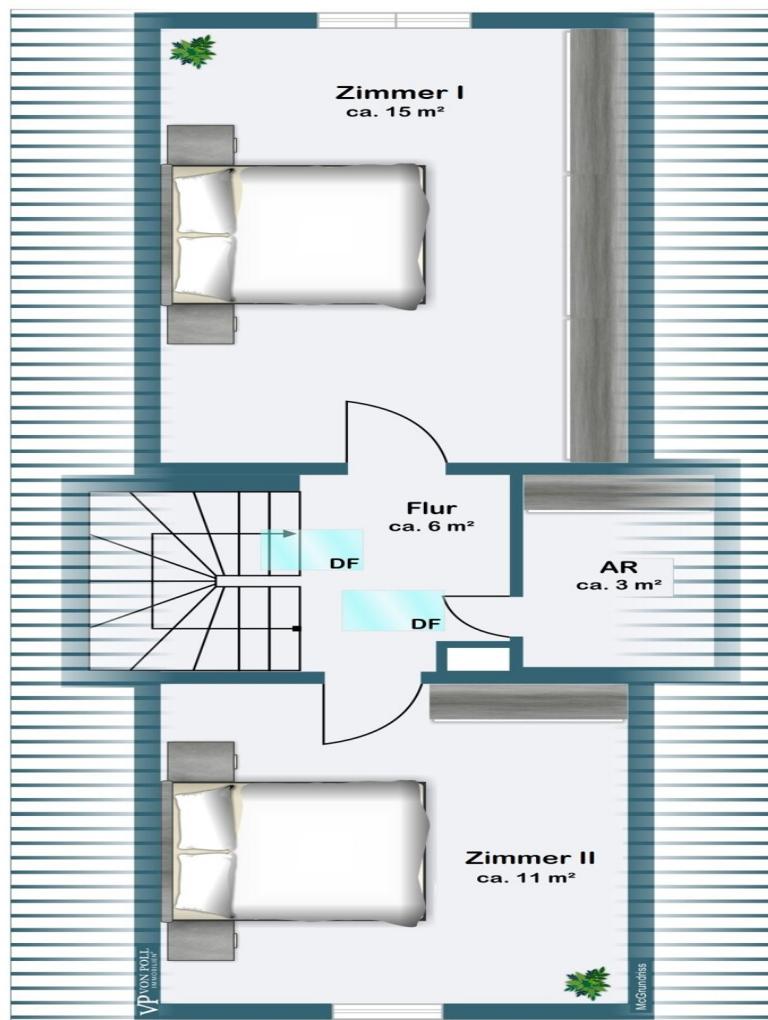


VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Alaprajzok







Ez az aláírás nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességeért nem vállunk felelősséget.

VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az elso benyomás

In beliebter Altstadtlage von Nieder-Eschbach befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das auf mehreren Ebenen Raum zum Wohlfühlen bietet. Die angenehme Raumaufteilung sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen es zum idealen Zuhause für Paare oder Familien, die ein gemütliches Umfeld mit individuellem Gestaltungsspielraum suchen.

Beim Betreten des Hauses gelangt man über den einladenden Flur in den Wohn-Essbereich sowie in die großzügig und offen gestaltete Wohnküche – perfekt für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sorgt hier für zusätzlichen Komfort.

Über eine schöne Holztreppe erreicht man das Obergeschoss. Dort befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, das mit seiner wohnlichen Atmosphäre zum Entspannen einlädt, sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Elternschlafzimmer eignet.

Das Dachgeschoss besticht durch seinen besonderen Charme mit gemütlichen Schrägen. Neben einem praktischen Abstellraum stehen hier zwei weitere Zimmer zur Verfügung – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein kleiner Garten bietet zusätzlichen Platz für Aktivitäten im Freien und lädt zum Entspannen ein. Zudem stehen eine Garage sowie ein Stellplatz davor zur Verfügung und schaffen komfortable Parkmöglichkeiten.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich hervorragend für kleine Familien oder Paare, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Nach einer liebevollen Modernisierung eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein Haus mit Charakter – perfekt für alle, die ein behagliches und vielseitig nutzbares Zuhause suchen.

VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Részletes felszereltség

- Gute Raumauflteilung
- Eichenholzteppe
- Fünf Zimmer
- Wohnküche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Abstellraum
- Garten
- Garage und Stellplatz

**VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 284.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**VP azonosító: 25001296 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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