

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

# Napos otthon kerttel és garázzsal – családbarát sorház a mezo szélén

VP azonosító: 25001203



VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 118 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 229 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25001203               |
| Hasznos lakótér       | ca. 118 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 4                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 1                      |
| Építés éve            | 1975                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs             |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 498.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Hasznos terület      | ca. 56 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 06.09.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 218.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1974                       |

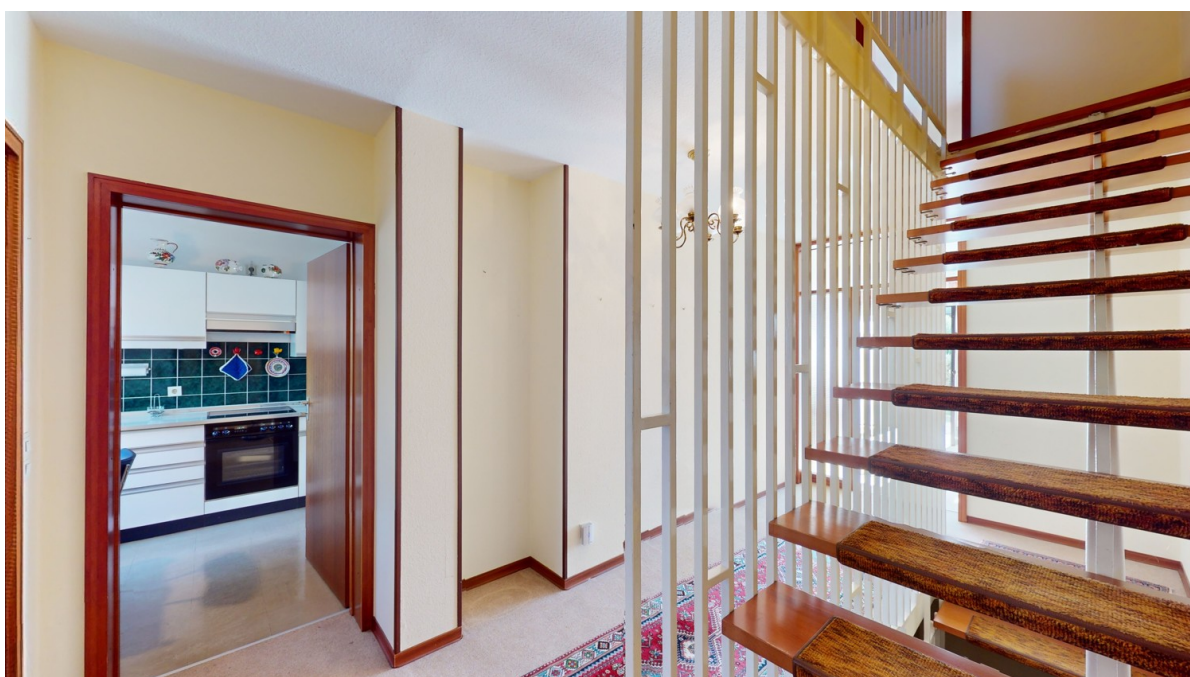
VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Az első benyomás

Ez a bájos sorház Nieder-Eschbachban, egy mezo szélén található, és két szinten tökéletes otthont kínál egy család számára. Az 1975-ben épült ház jól megtervezett alaprajzzal és tágas lakótérrel büszkélkedhet. A ház szíve a világos nappali és étkező a földszinten. Innen juthatunk ki a szép, déli fekvésű napozóteraszra és a gondozott kertbe – tökéletes hely a kikapcsolódásra és a családi időtöltésre a szabadban. Egy külön konyha és egy vendég WC teszi teljessé ezt a szintet. Az emeleten három világos szoba található, amelyek hálósobaként, gyerekszobaként vagy dolgozószobaként is használhatók. A káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdőszoba tovább hozzájárul a kellemes lakókörnyezethez. A teljesen befejezett pince bőséges tároló- és háztartási területet biztosít, rengeteg helyet kínálva hobbihoz és barkácsoláshoz. Az elmúlt években modernizációs intézkedéseket hajtottak végre, beleértve a tetőt, a padlóburkolatot és a homlokzatfestés cseréjét, így könnyen testreszabhatja az otthont, és saját igényei szerint alakíthatja ki. Az ingatlanhoz tartozik egy zárható, egyállásos garázs is, amelynek árát a vételár tartalmazza. Ez a ház csendes, természetközeli lakóövezetben található, kényelmes bevásárlóközpont-hozzáféréssel és Frankfurt belvárosának jó közlekedési kapcsolataival. Ideális családok számára, akik nyugodt környezetben keresnek új otthont, valamint igényes párok számára, akik szeretnék összeegyeztetni a munkát és a magánéletet.

VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Részletes felszereltség

- Mobiliár
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Rollläden / teilweise elektrisch
- Terrasse und Garten mit Südausrichtung
- Gartenhaus
- Großzügige Nutzfläche im Keller
- Abschließbare Einzelgarage

**VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 218.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 25001203 - 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 felelősségkizárásához*

---

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