

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Családbarát, különálló ház dupla garázzsal

VP azonosító: 25001258



VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 318 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Áttekintés

VP azonosító	25001258
Hasznos lakótér	ca. 182 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	690.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 189 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

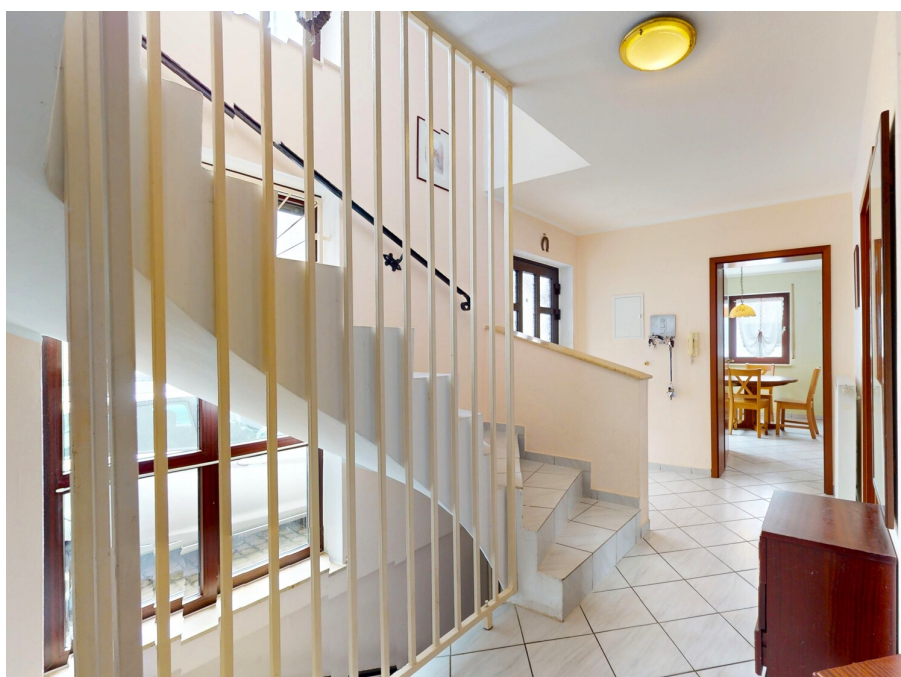
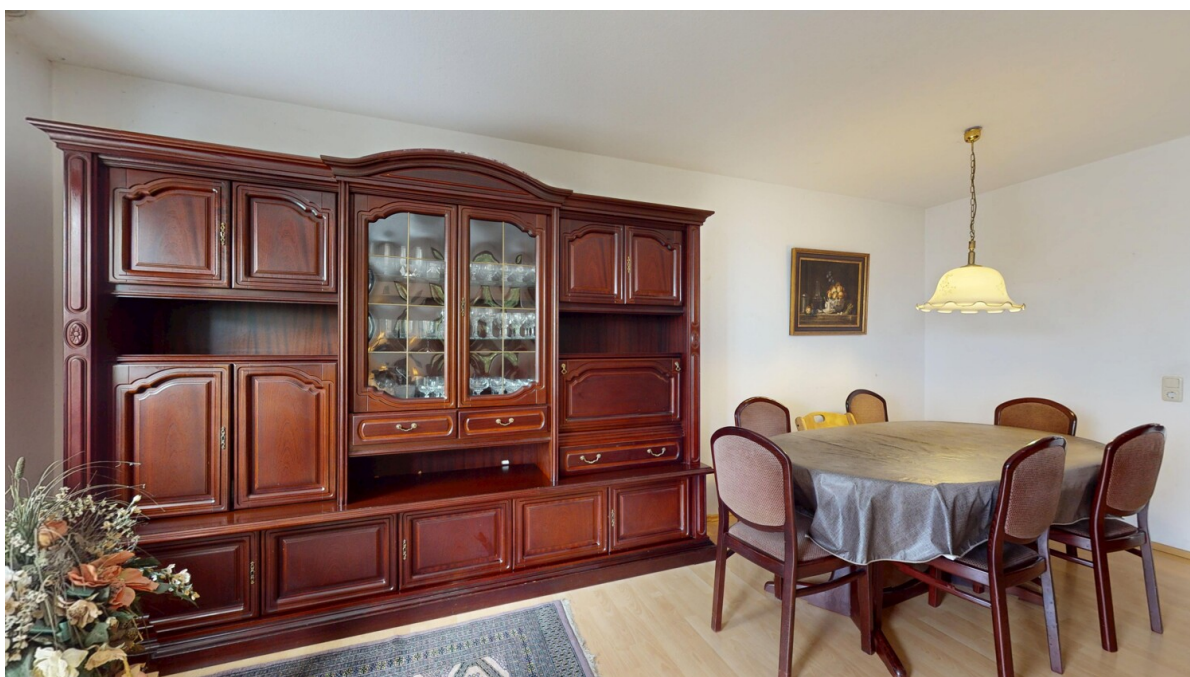
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	101.99 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



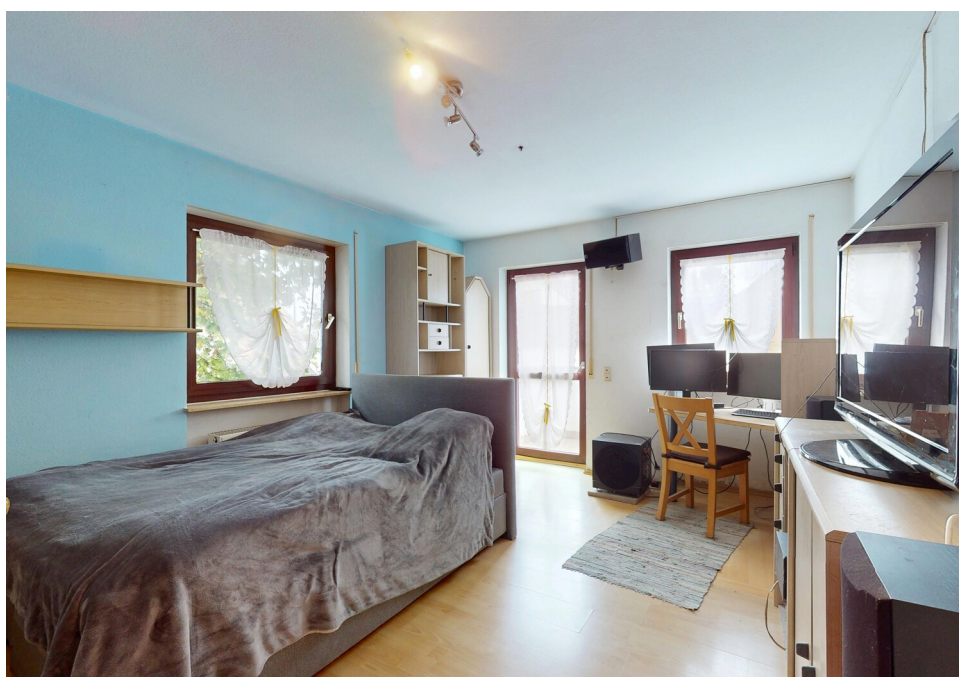
VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN

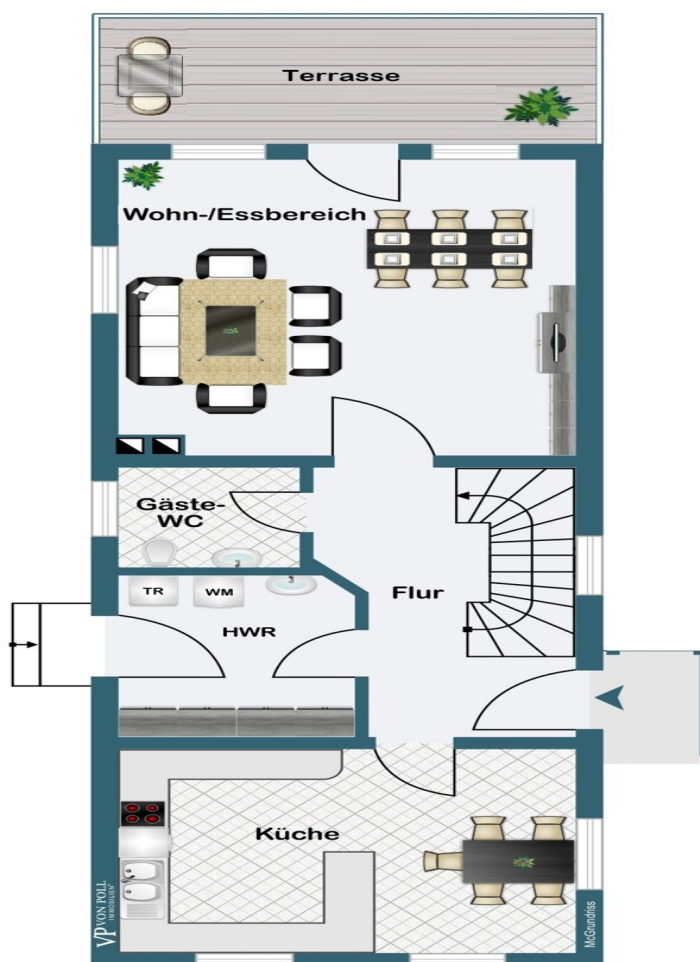


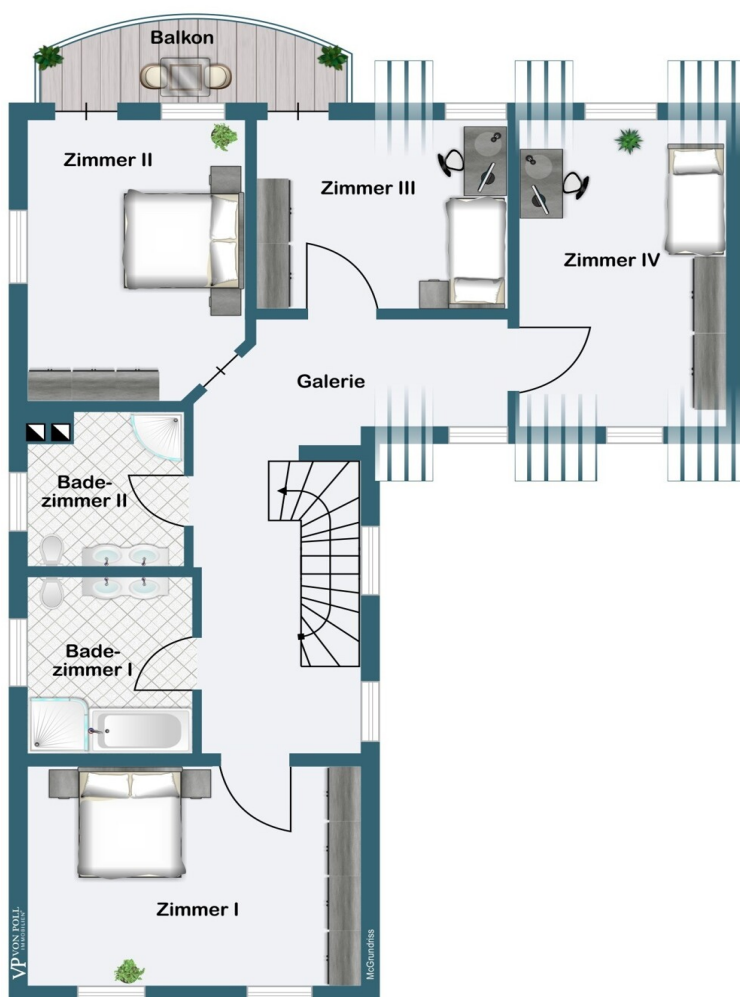
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

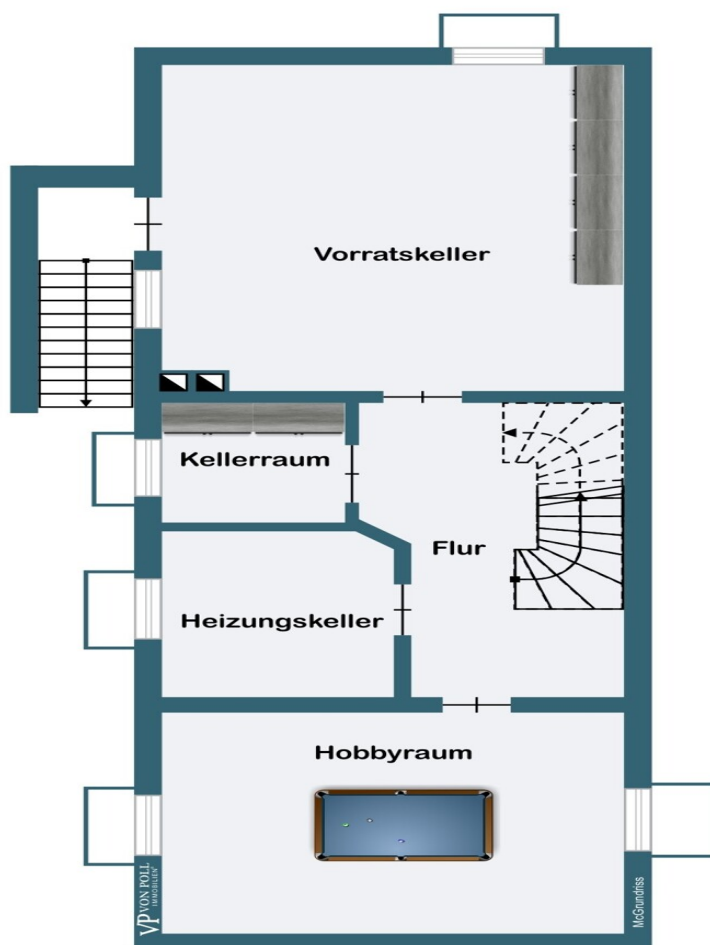
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Az első benyomás

Ez a bájos, különálló lakással rendelkező családi ház gyönyörű óvárosi környezetben található Nieder-Eschbachban. Az 1995-ben épült ház teljes pincével rendelkezik, és tágas elrendezésével, világos lakótereivel és számos kialakítási lehetőséggel lenyűgöző. A körülbelül 318 m<sup>2</sup>-es telek körülbelül 182 m<sup>2</sup> lakóteret kínál – tökéletes a sok teret és szabadságot értékelő családok számára. A szomszédos, körülbelül 335 m<sup>2</sup>-es építési telek külön megvásárolható. A földszint a családi élet központja. Belépéskor egy világos és tágas elosztó fogadja. A vendég WC bőséges helyet kínál. A tágas nappaliban és étkezőben, ahonnan ki lehet jutni a teraszra, pihentető órákat tölthet a családdal, vagy kellemes estét tölthet a barátokkal. A világos étkezős konyha ideális alapot nyújt egy modern álomkonyha kialakításához. Egy további szoba, amely jelenleg háztartási helyiségként szolgál, rugalmasan használható irodaként, öltözőként vagy hobbiszobaként is. Az emelet a család privát pihenőhelyiségét kínálja. A nyitott, világos galéria a hálósobákhoz vezet. Két szobából közvetlenül ki lehet jutni az erkélyre – tökéletes hely egy reggeli kávé elfogyasztására. Az emeleten összesen négy hálószoba és két fürdőszoba található: az egyik zuhanyzóval és dupla mosdóval, a másik pedig káddal, zuhanyzóval és WC-vel – ideális egy nagy család számára. További lehetőségek: A tetőtér további fejlesztési lehetőségeket kínál. Összefoglalva: Ez a bájos családi ház nemcsak rengeteg helyet kínál, hanem számos lehetőséget is a modernizálásra és a saját ízlés szerinti testreszabásra. Ideális otthon azoknak a családoknak, akik értékelik a tágas életteret és a világos, barátságos légkört.

**VP azonosító: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25001258 - 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: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## További információ / adatok

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 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: 25001258 - 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)