

Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten und Sonnenterrasse

*Codice oggetto: 26001131*



PREZZO D'ACQUISTO: 720.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136,3 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 348 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001131
Superficie netta	ca. 136,3 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	720.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.05.2036</b>	Consumo energetico	<b>198.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1968</b>

Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



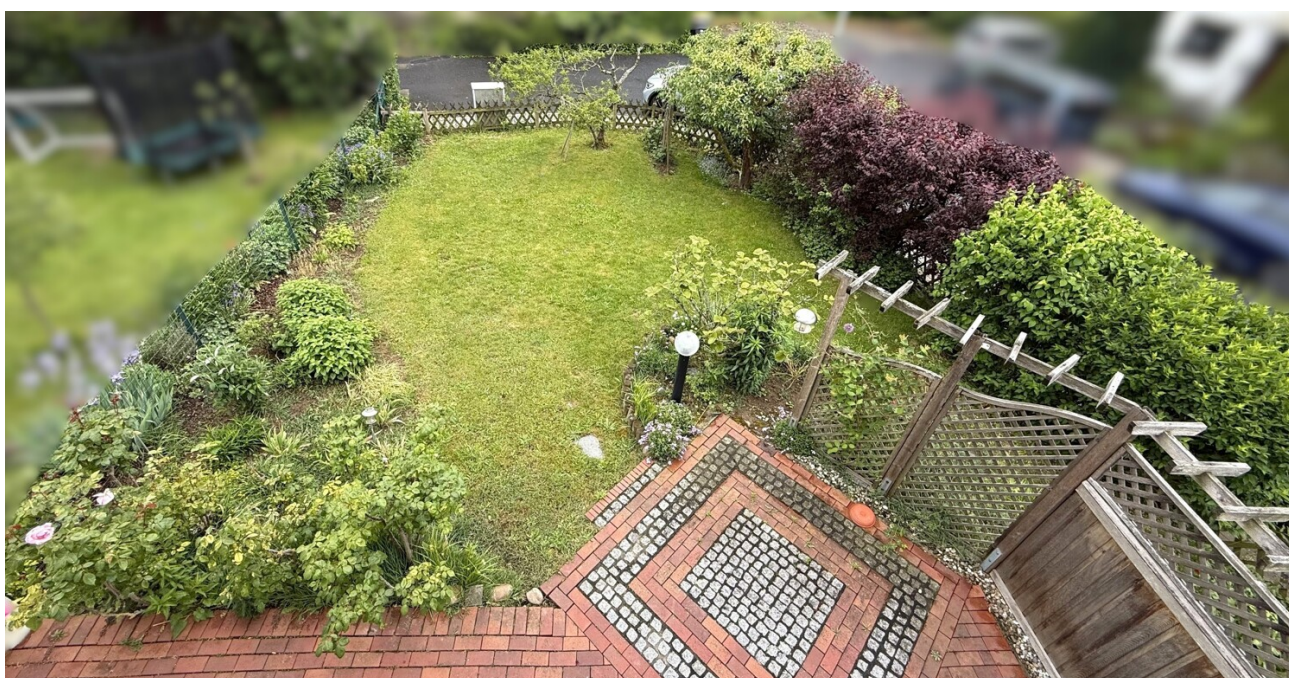
Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## La proprietà



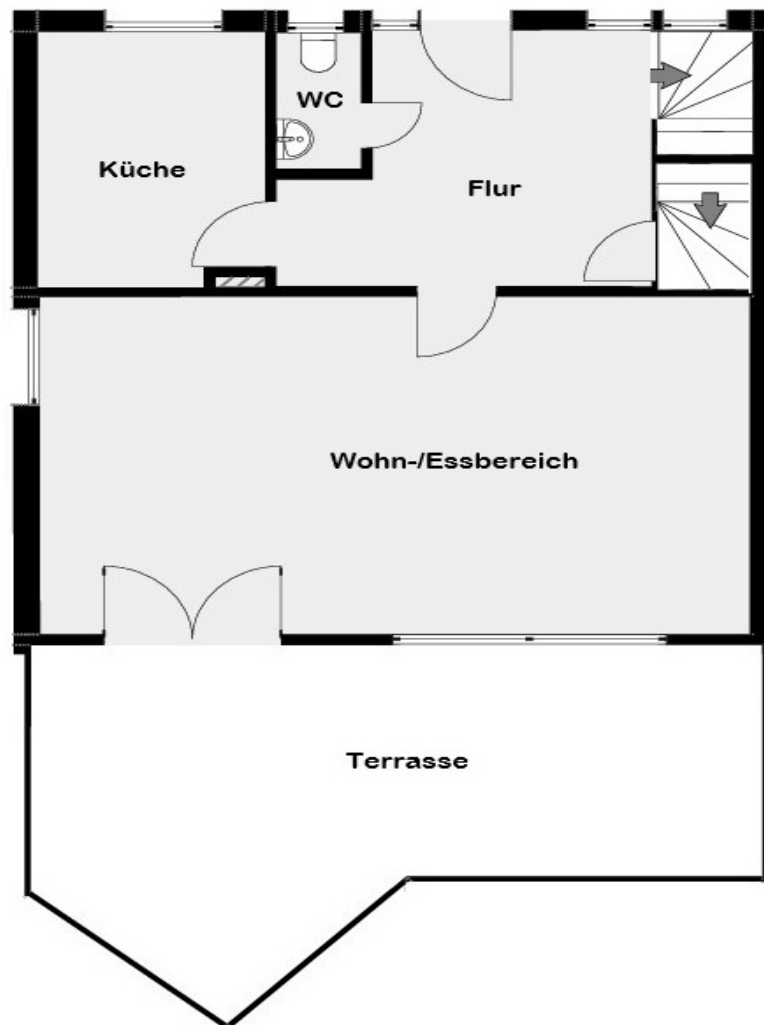
Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

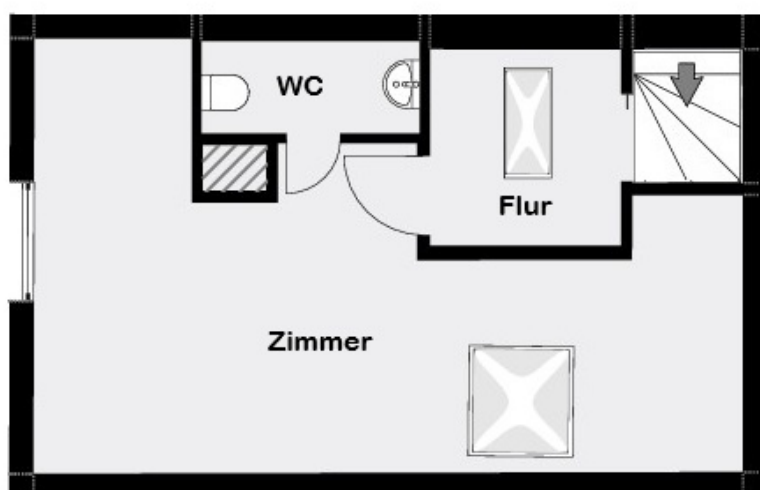
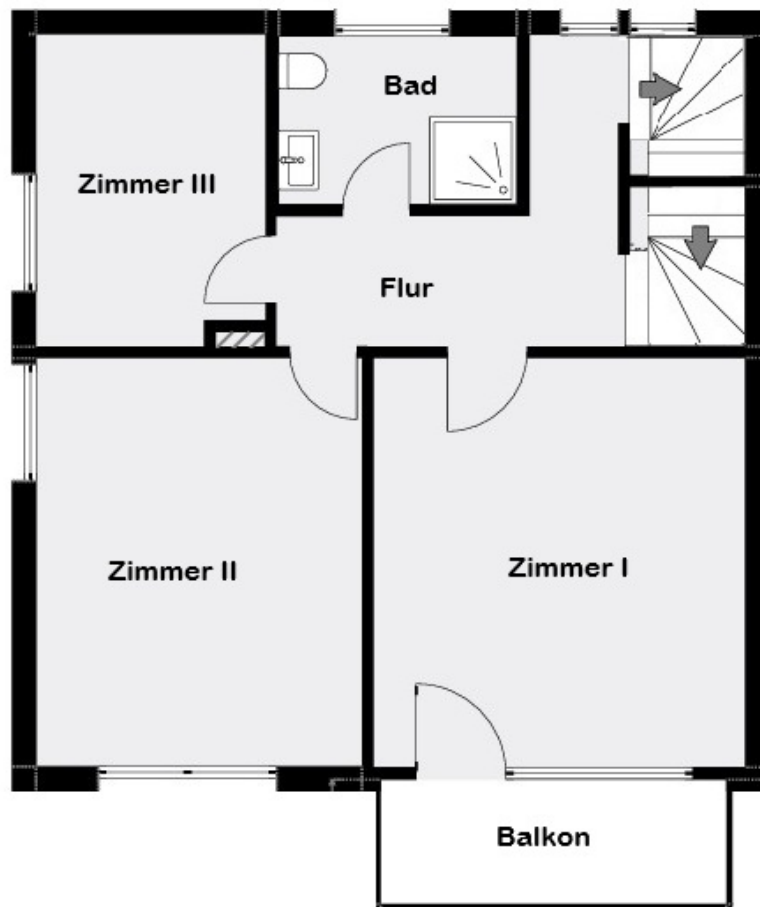
## La proprietà

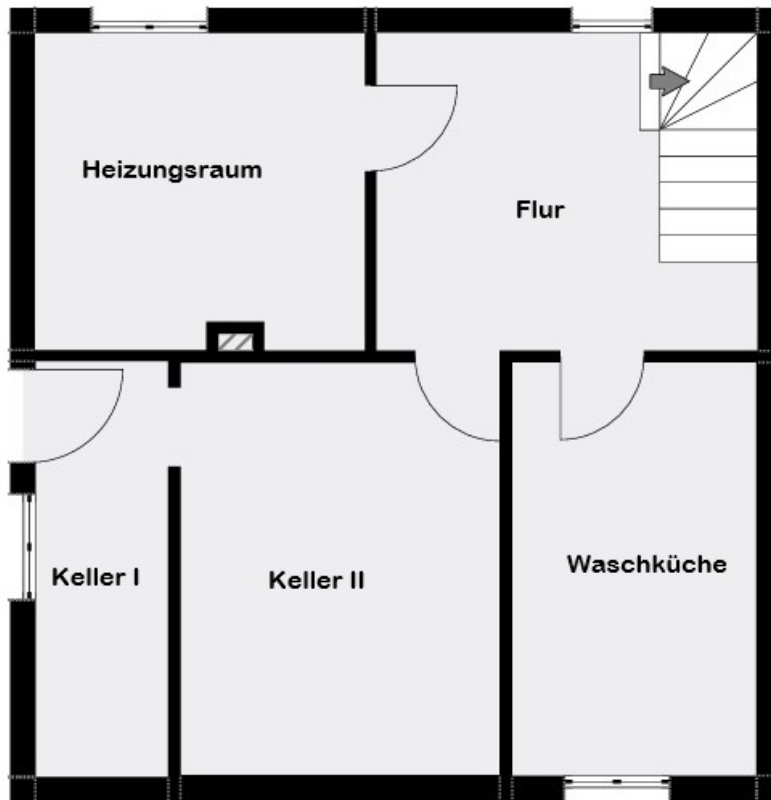


Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## **Una prima impressione**

**Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1968 präsentiert sich als solide und fortlaufend modernisierte Immobilie in einer ruhigen Sackgassenlage.**

**Auf einer Wohnfläche von circa 136 m<sup>2</sup> sowie einem circa 348 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus ein attraktives Zuhause mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Kinderbereich eignet. Damit ist sie sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Raumbedarf bestens geeignet. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Zwischen 2004 und 2017 wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die den gepflegten Gesamteindruck sowie den guten Zustand der Immobilie unterstreichen. Der sonnige Außenbereich ist sehr gepflegt angelegt und bietet ausreichend Raum für Erholung, Gartenarbeit oder Freizeitaktivitäten. Eine Garage befindet sich in unmittelbarer Nähe.**

**Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und solide Immobilie mit guter Raumaufteilung, zeitgemäßen Modernisierungen und einem attraktiven Außenbereich.**

**Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## **Dettagli dei servizi**

- Fliesen- und Parkettböden
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Sonnige Terrasse
- Schön angelegter Garten
- Garage

**Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

**2004: Einbau einer neuen Ölheizung**

**2008: Einbau von Kunststofffenstern mit Dreifachverglasung**

**2010: Installation elektrischer Aluminium-Rollläden**

**2014: Renovierung des Badezimmers inklusive Arbeiten an der Hauselektrik (separater FI-Schalter)**

**2015: Erneuerung des Dachs inklusive großem Dachfenster**

**2017: Neugestaltung der Fassade**

**Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 95 11 79 0**

**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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