

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

# Sonniges Zuhause mit Garten & Garage – Familienfreundliches Reihenhaus in Feldrandnähe

Número da propriedade: 25001203



PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 118 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 229 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Numa vista geral

|                        |             |                             |                                                                           |
|------------------------|-------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25001203    | Preço de compra             | 498.000 EUR                                                               |
| Área                   | ca. 118 m²  | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 4           |                             |                                                                           |
| Quartos                | 3           |                             |                                                                           |
| Casas de banho         | 1           | Área útil                   | ca. 56 m²                                                                 |
| Ano de construção      | 1975        | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |                             |                                                                           |

Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 218.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 06.09.2034          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1974                     |

Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Uma primeira impressão

Dieses gemütliche Reihenhaus befindet sich in Feldrandähe von Nieder-Eschbach und bietet auf zwei Ebenen ein perfektes Zuhause für eine Familie. Das im Jahr 1975 fertiggestellte Haus, überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss und einem großzügigen Raumangebot.

Das Herzstück des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Von hier aus gelangt man auf die schöne, nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse und in den gepflegten Garten – ein perfekter Ort für Erholung und Familienzeit im Freien. Eine separate Küche sowie ein Gäste-WC komplettieren diese Ebene.

Das Obergeschoss bietet drei helle Zimmer, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche trägt zusätzlich zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei.

Ausreichend Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bietet der voll unterkellerte Bereich, der viel Platz für Hobby- und oder Heimwerkerprojekte bereithält.

Modernisierungsmaßnahmen wie u.a. die Erneuerung des Dachs, der Bodenbelege sowie der Fassadenanstrich, sind in den letzten Jahren erfolgt, sodass sich mit geringem Modernisierungsaufwand ein schönes Zuhause nach eigenen Wünschen gestalten lässt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine abschließbare Einzelgarage, die im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Dieses Haus bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit gleichzeitig nahen Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an das Stadtleben von Frankfurt. Ideal für Familien, die in einem entspannten Umfeld ihr neues Zuhause suchen sowie für anspruchsvolle Paare, die Arbeiten und Wohnen kombinieren möchten.

Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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