

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Doppelgarage

*Número da propriedade: 25001258*



**PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • ÁREA: ca. 182 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 318 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

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

Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25001258	Preço de compra	690.000 EUR
Área	ca. 182 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5		
Quartos	4		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1995	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem	Área útil	ca. 189 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

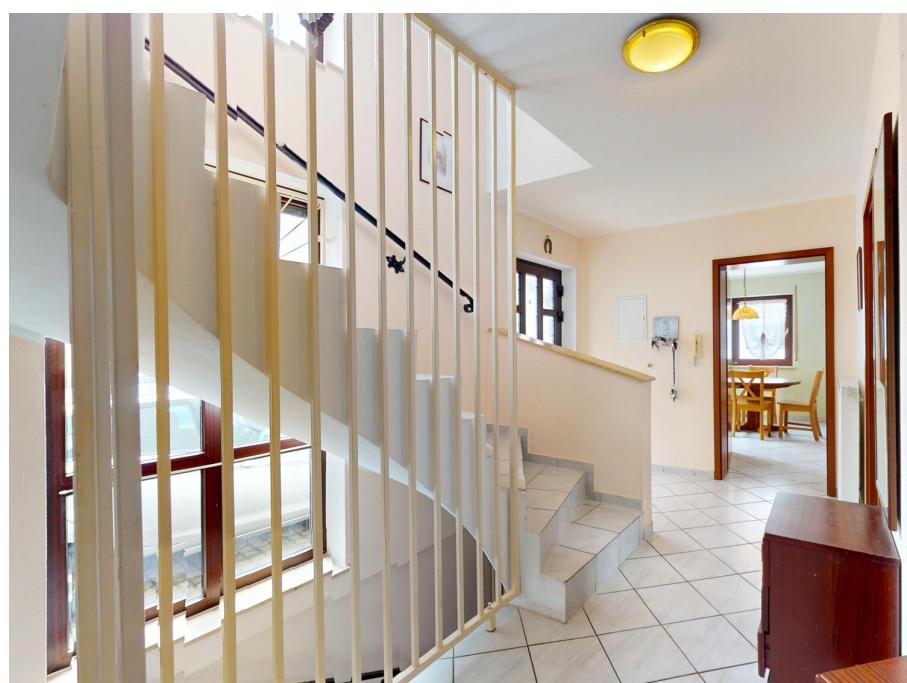
Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	101.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.03.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



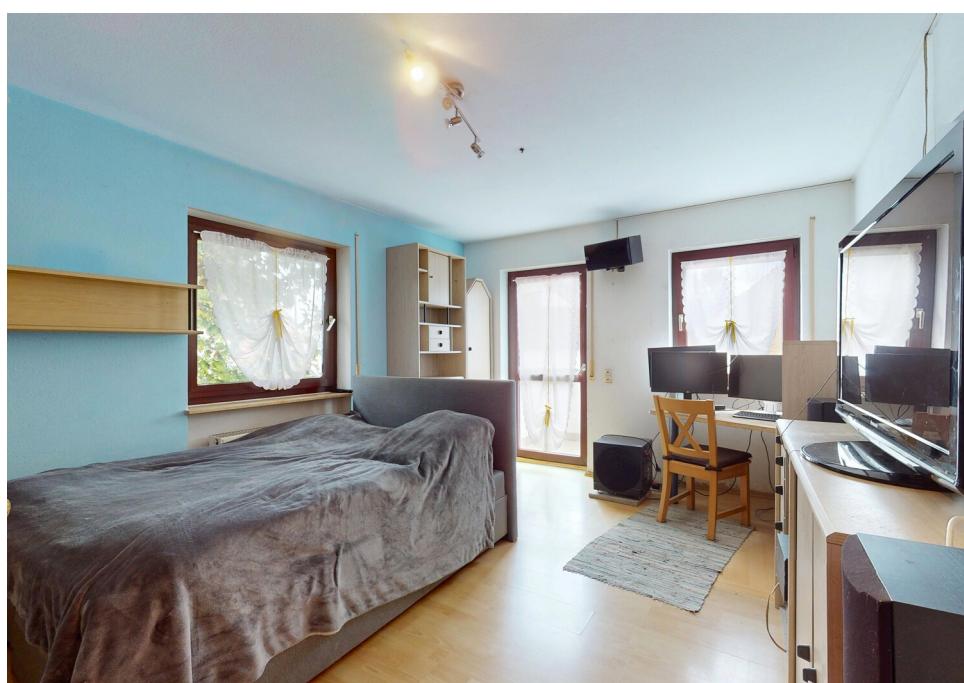
Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## O imóvel



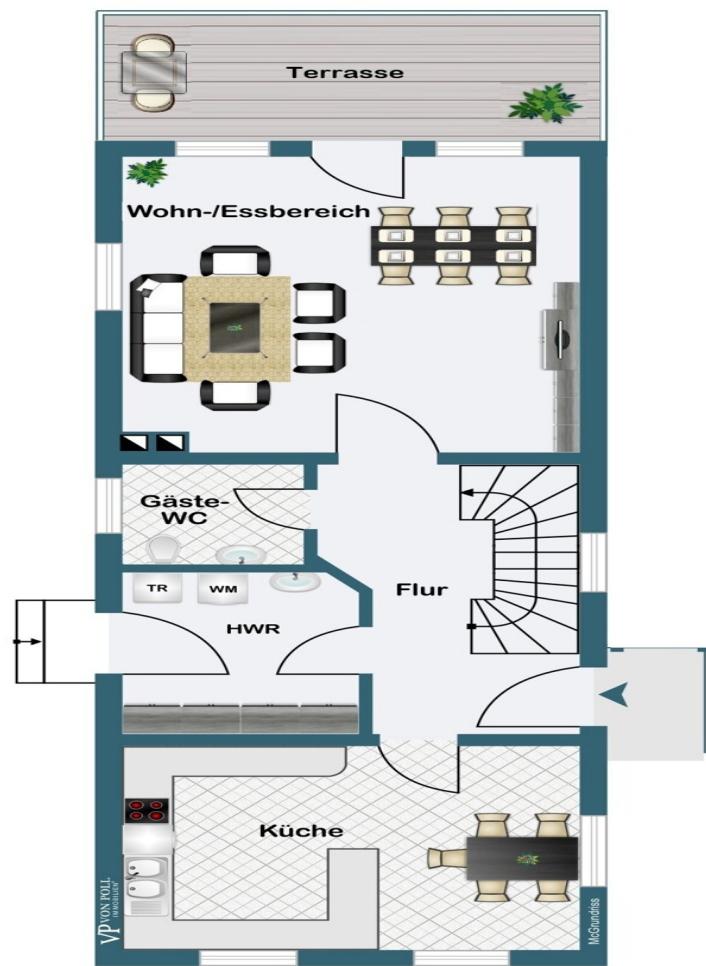
Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

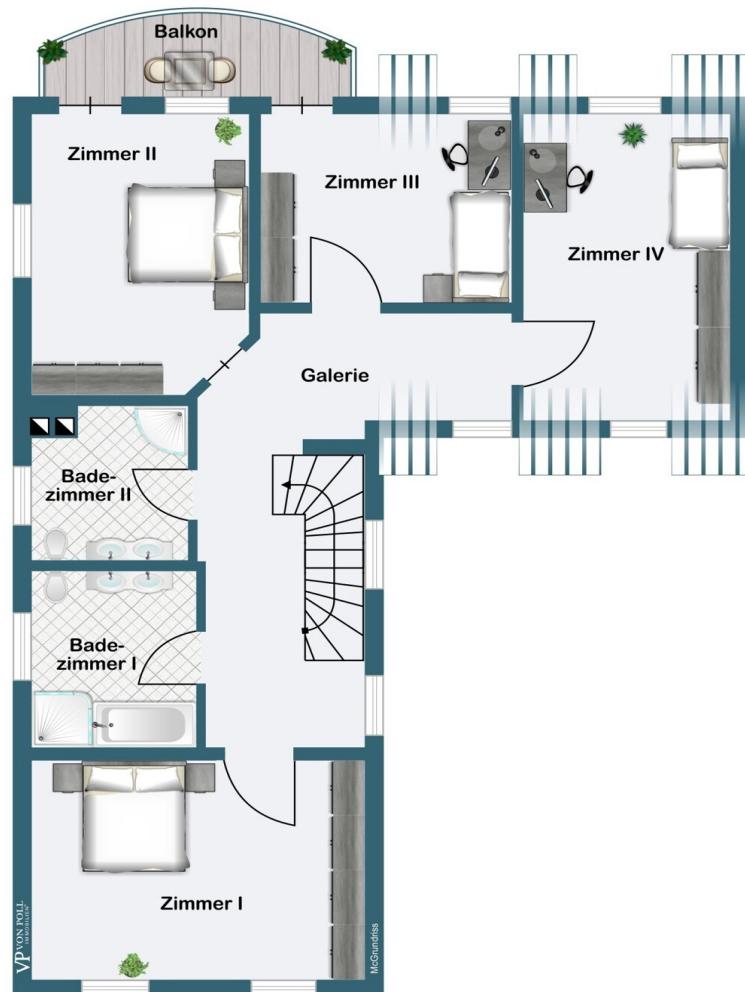
## O imóvel

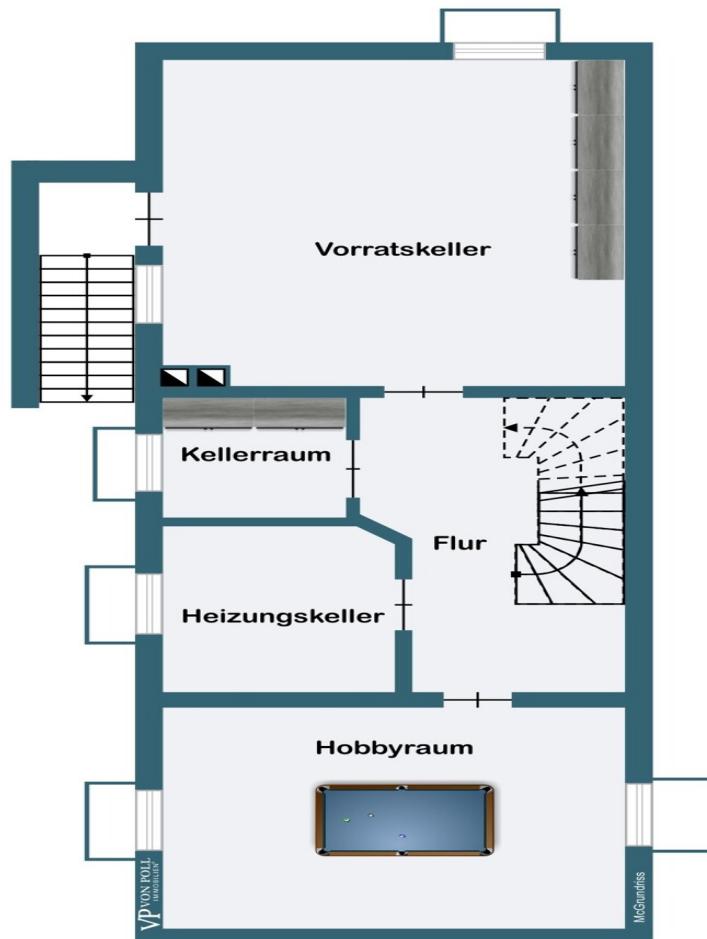


Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Uma primeira impressão

Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in schöner Altstadtlage in Nieder-Eschbach.

Das im Jahr 1995 erbaute Haus ist voll unterkellert und begeistert durch seine großzügige Raumauflistung, helle Wohnbereiche und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Auf dem circa 318 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen circa 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung – perfekt für Familien, die viel Platz und Freiraum lieben. Das benachbarte Baugrundstück mit weiteren circa 335 m<sup>2</sup> kann separat erworben werden.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Familienlebens. Schon beim Eintreten empfängt Sie ein heller, großzügiger Flur. Das Gäste-WC bietet viel Platz. Im weitläufigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse können Sie entspannte Stunden mit der Familie oder gesellige Abende mit Freunden genießen. Die lichtdurchflutete Wohnküche bietet die ideale Basis, um eine moderne Traumküche zu gestalten. Ein zusätzlicher Raum, der derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt wird, lässt sich auch flexibel als Büro, Ankleide oder Hobbyraum nutzen.

Im Obergeschoss befindet sich der Rückzugsort für die Familie. Über die offene, lichtdurchflutete Galerie gelangen Sie zu den Schlafräumen. Zwei der Zimmer verfügen über einen eigenen Zugang zum Balkon – der perfekte Platz für einen Kaffee am Morgen. Insgesamt bietet das Obergeschoss vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer: eines mit Dusche und Doppelwaschbecken und das andere mit Wanne, Dusche und WC – ideal für die Bedürfnisse einer großen Familie.

### Zusätzliches Potenzial:

Der Spitzboden bietet weiteres Ausbaupotenzial.

### Fazit:

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet nicht nur viel Platz, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Es ist das ideale Zuhause für Familien, die großzügig wohnen möchten und Wert auf ein helles, freundliches Ambiente legen.

Número da propriedade: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25001258 - 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: 25001258 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Outras informações

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25001258 - 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)