Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Gartennutzung

Objektnummer: 24001035

KAUFPREIS: 225.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 47 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24001035
Wohnfläche	ca. 47 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	23.03.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	294.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Ein erster Eindruck

Die gut geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich in ruhiger und doch zentralen Lage von Nieder-Eschbach. Diese Immobilie befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 1960 erbaut wurde. Die Wohnfläche beträgt circa 47 Quadratmeter und verteilt sich auf zwei Zimmer, eine gut ausgestattete Küche mit Waschmaschinenanschluss, einen Abstellraum sowie dem Tageslichtbad mit Wanne. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Wohn-/Essbereich mit dem nach Süden ausgerichteten Balkon, auf dem man den Ausblick auf den Gemeinschaftsgarten mit eigenem Gemüsebeet genießen kann. Darüber hinaus steht der Hausgemeinschaft noch ein Grill- und Picknickplatz mit kleinem Goldfischteich zur Verfügung. Der zugeordnete Kellerraum bietet ausreichend Platz für die Dinge des Alltags. Auch ein Fahrradkeller steht den Bewohnern im Nachbarhaus zur Verfügung. Der Zustand der Wohnung ist modernisierungsbedürftig und bietet somit die ideale Gelegenheit, die Räumlichkeiten ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Die Lage der Immobilie ist ansprechend und bietet, neben der Feldrandnähe, eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in unmittelbarer Umgebung. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare und Kapitalanleger.

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Abstellkammer
- Südbalkon
- Kellerraum
- Fahrradkeller
- Gemüsebeet und Picknick Areal für die Hausgemeinschaft

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Alles zum Standort

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 Omnibuslinien 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.

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 294.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 24001035 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com