

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Doppelgarage und zusätzlichem Baugrundstück

Codice oggetto: 25001255



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 955.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 653 m²

Codice oggetto: 25001255 - 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: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001255
Superficie netta	ca. 182 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	955.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 189 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

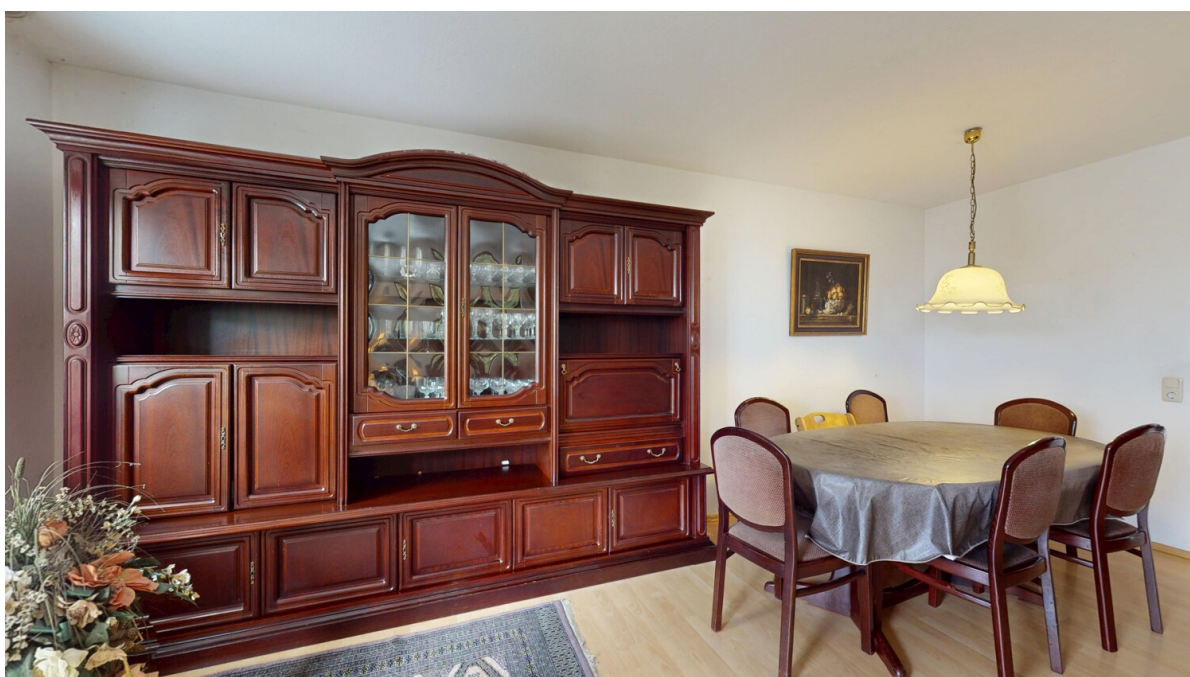
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	17.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	101.99 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà



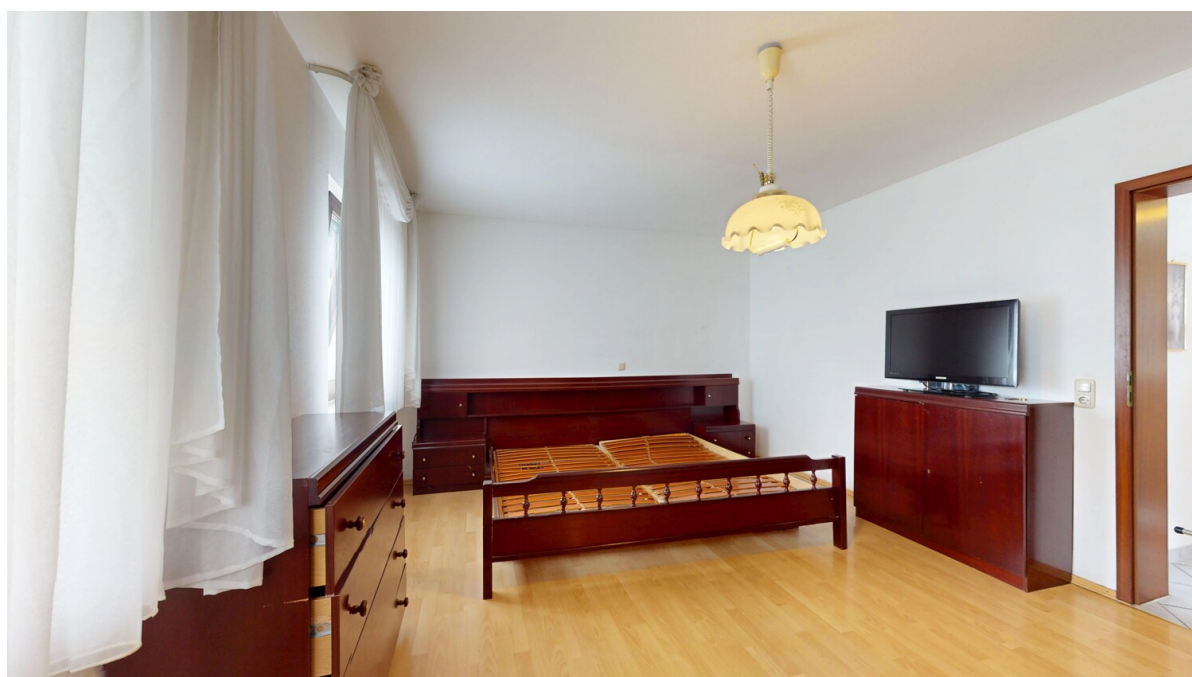
Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà

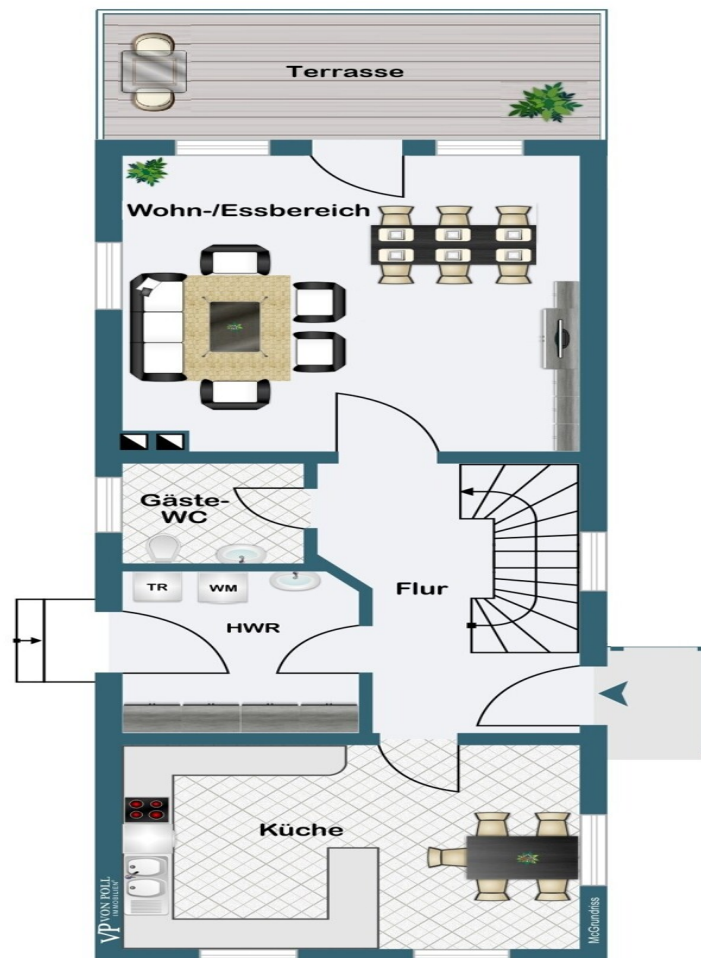


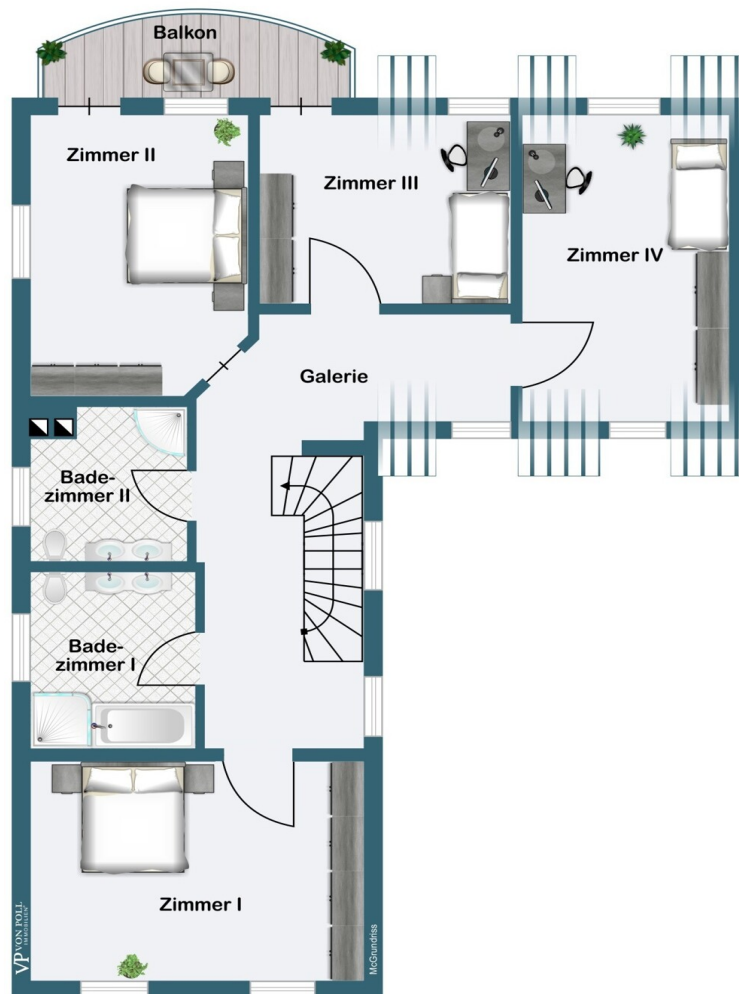
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

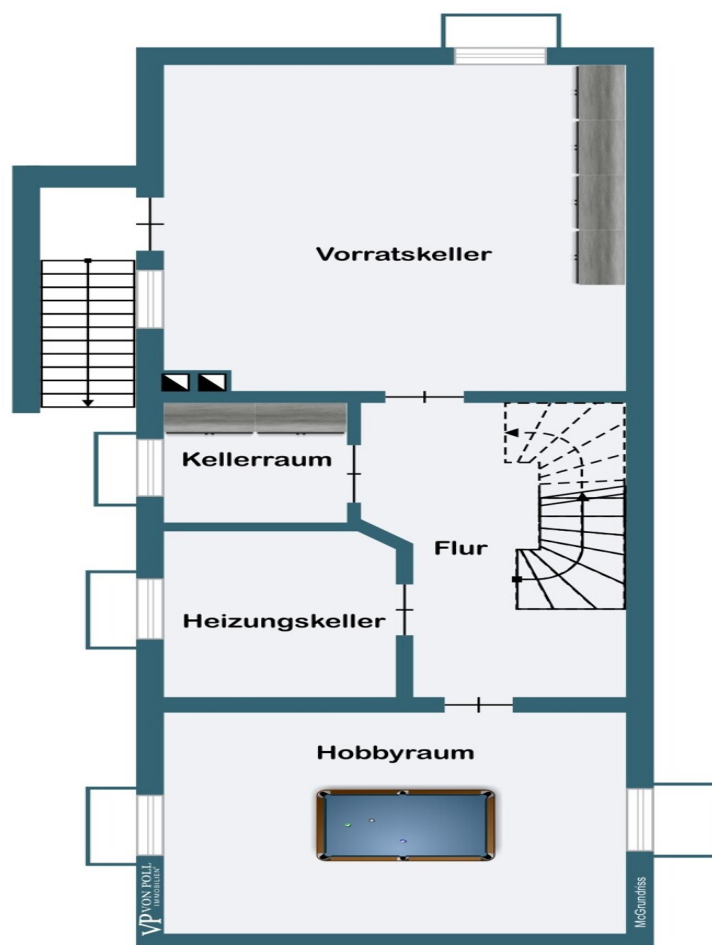
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Codice oggetto: 25001255 - 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: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Una prima impressione

Dieses gemütliche und einseitig angebaute Einfamilienhaus befindet sich in schöner Altstadtlage von Nieder-Eschbach.

Das Einfamilienhaus aus dem Jahre 1995 ist voll unterkellert und begeistert durch seine großzügige Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Auf einem circa 318 m² großen Grundstück stehen circa 182 m² Wohnfläche zur Verfügung – perfekt für Familien, die viel Platz und Freiraum lieben.

Erdgeschoss – 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 genießen Sie entspannte Stunden mit der Familie oder gesellige Abende mit Freunden. Die große Wohnküche ist lichtdurchflutet und bietet die ideale Basis, um eine moderne Traumküche zu gestalten. Ein zusätzlicher Raum, der derzeit als Hauswirtschaftsraum dient, lässt sich auch flexibel als Büro, Ankleide oder Hobbyraum nutzen.

Obergeschoss – 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 sowie zwei Badezimmer: eines mit Dusche und Doppelwaschbecken, das andere mit Wanne, Dusche und WC – ideal für die Bedürfnisse einer großen Familie.

Zusätzliches Potenzial:

Der Spitzboden eröffnet weiteres Ausbaupotenzial.

Fazit:

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

Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25001255 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 101.99 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25001255 - 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