

Eschborn – Niederhöhnstadt

# Ruhige Lage, großer Garten: schöne 4-Zimmer Maisonettewohnung

CODE DU BIEN: 24110011



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

PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24110011
Surface habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1997

Prix d'achat	790.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Informations énérgétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énérgétique	Diagnostic énérgétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	141.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énérgétique valable jusqu'au	22.03.2034	Classement énérgétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 06173 - 70 28 82 0

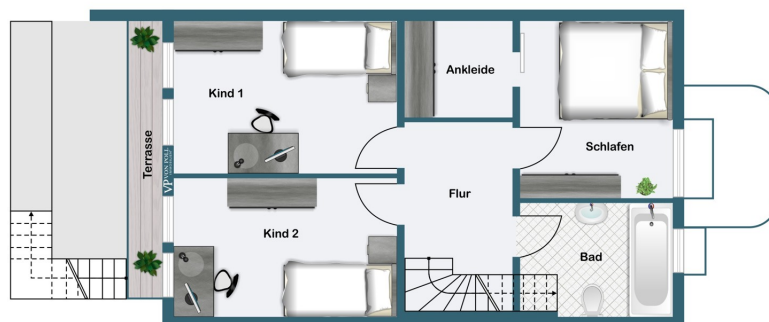
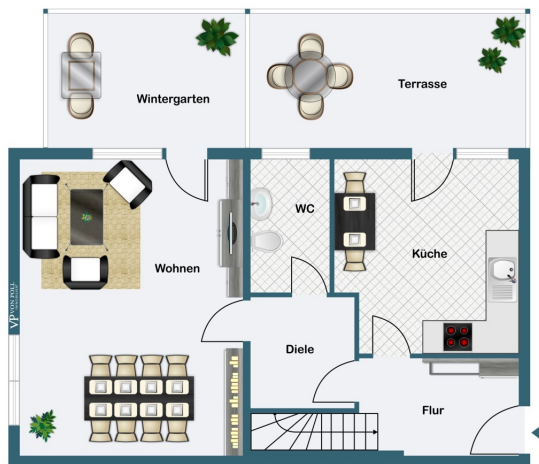
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt**

## Une première impression

Diese großzügige 4-Zimmer Maisonettewohnung mit "Haus-in-Haus-Charakter" befindet sich in beehrter Wohnlage von Eschborn-Niederhöhnstadt, nur wenige Gehminuten von der Westerbach-Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und dem S-Bahnhof Niederhöhnstadt entfernt. Aufgrund des separaten Eingangs und des Gartens haben Sie hier eher das Gefühl in einem Haus statt in einer Wohnung zu leben. Die Wohnung ist gut geschnitten und bietet in allen Räumen viel Platz zum Wohlfühlen. Das Highlight der Wohnung ist der über 300m<sup>2</sup> große, schön angelegte Garten, den Sie so selbst bei freistehenden Einfamilienhäusern nur selten finden. Hier genießen Sie entspannte Tage und laue Sommerabende auf der großen Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Des weiteren gibt es in Erweiterung des Wohn-Essbereichs einen Wintergarten, der Ihnen selbst im Winter das Gefühl gibt, im Freien zu sein. Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und zeitgemäß, der Schlafbereich im Souterrain zudem mit Fußbodenheizung ausgestattet. Eine geräumige Gartenhütte sowie ein Garagenstellplatz runden dieses besondere Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Détails des commodités

- Begehrte Wohnlage Nähe Schule und Feldrand
- Über 300m<sup>2</sup> großer Garten
- Parkettböden
- 3 Schlafzimmer
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Wintergarten
- Garagenstellplatz

**CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt**

## Tout sur l'emplacement

Eschborn und der begehrte Stadtteil Niederhöhnstadt grenzen im Rhein-Main-Gebiet unmittelbar an Frankfurt und profitieren von der günstigen Verkehrsanbindung sowie der Lage am Rand des Taunus. Die Autobahnanschlüsse zur A 66 nach Wiesbaden und A5 nach Stuttgart, München oder Hannover sind nahe liegend. Die Frankfurter Innenstadt ist ca. 7 km entfernt. Bekannt ist Eschborn als das Büro- und Handelszentrum im Wirtschaftsdreieck Rhein-Main-Taunus. Die vielen internationalen Unternehmen haben der Stadt Wohlstand gebracht. Das verfügbare Einkommen der Eschborner liegt ein Drittel über dem Bundesdurchschnitt und bei den Gewerbesteuereinnahmen ist Eschborn bezogen auf die Einwohner die Nummer eins in Hessen. Kindergärten, Schulen, Freizeitmöglichkeiten sowie Grün- und Erholungsflächen sind gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln der S-Bahn-Linien S3 und S4 (Haltestelle Eschborn Süd, Eschborn und Niederhöhnstadt) gibt es eine direkte und schnelle Verbindung nach Frankfurt.



CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 141.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODE DU BIEN: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg dans le Taunus  
E-Mail: [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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