

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

# Einfamilienhaus mit Garage auf Sonnengrundstück

*CODICE OGGETTO: 24001030*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 507 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24001030 - 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: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24001030
Superficie netta	ca. 118 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	670.000 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. 64 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	207.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.11.2030	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La proprietà

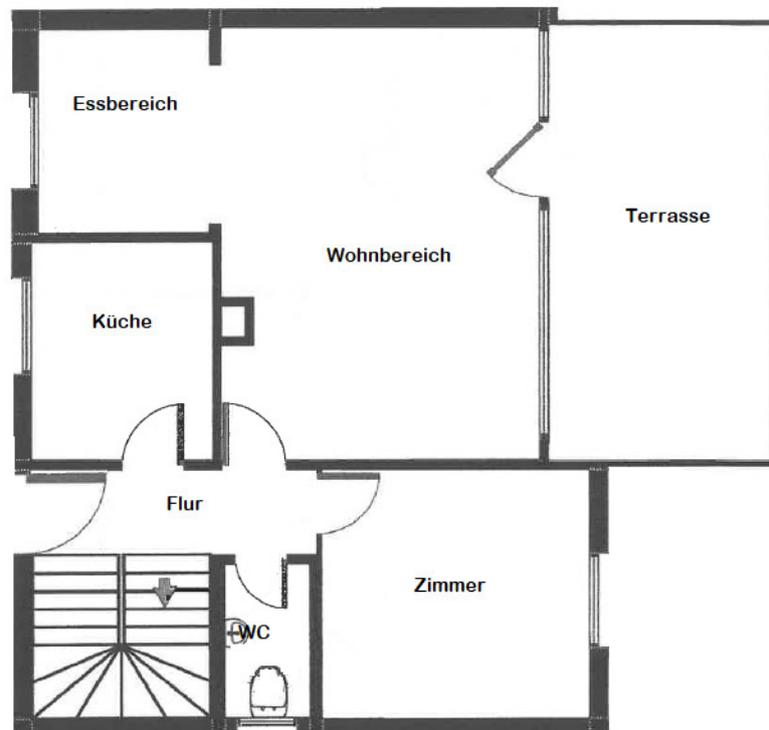


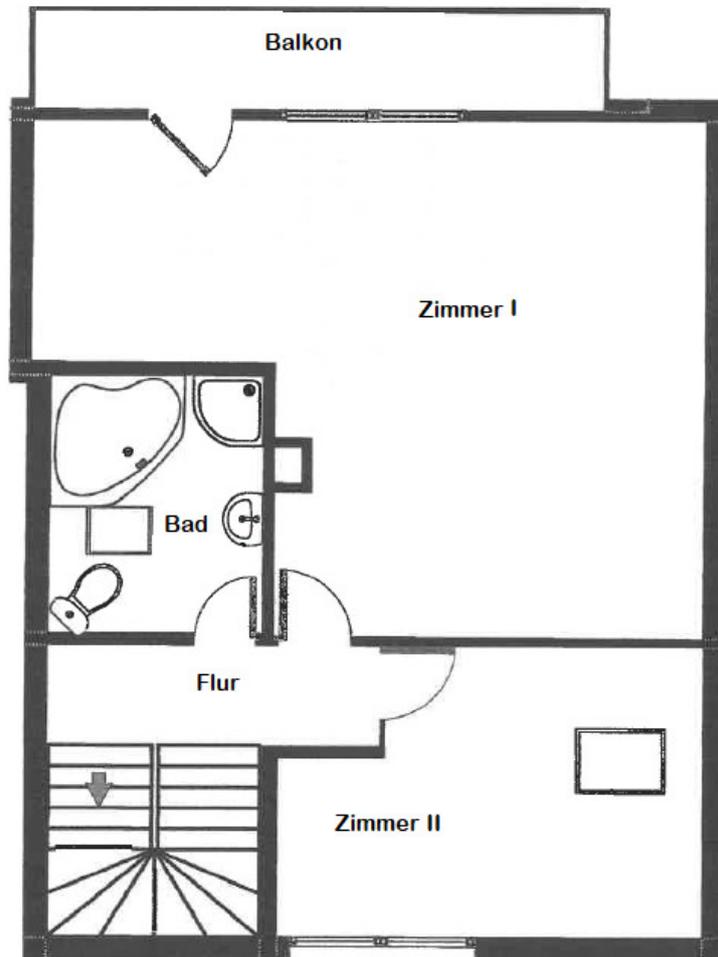
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

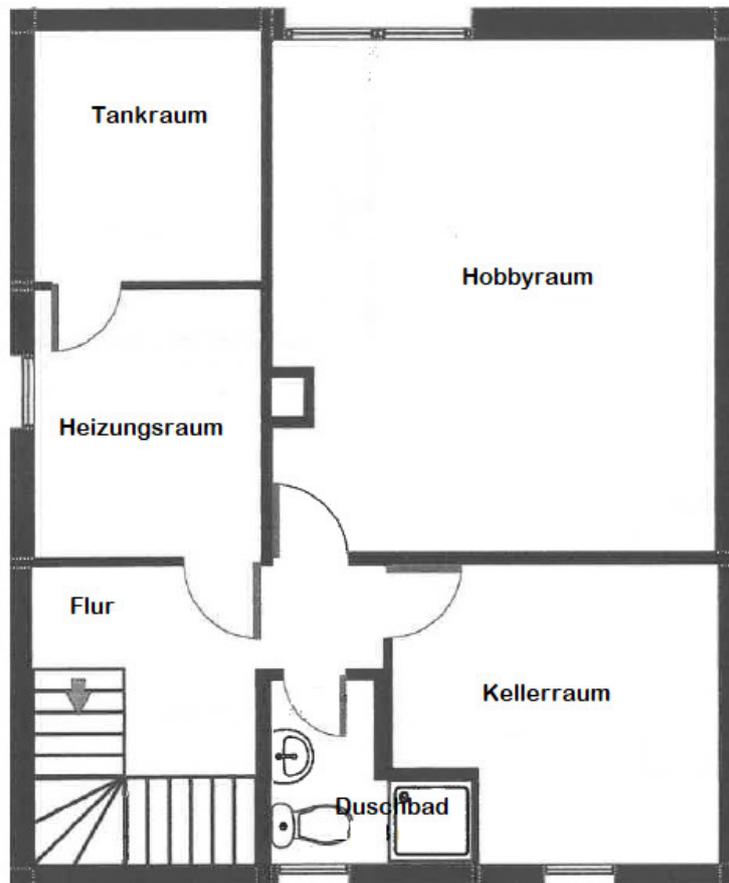
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODICE OGGETTO: 24001030 - 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: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Una prima impressione

Dieses freistehende und 1975 solide erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Nieder-Eschbach mit wenig Durchgangsverkehr. Mit einer Wohnfläche von circa 118 Quadratmetern bietet es ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare, die gerne großzügig wohnen. Das liebevoll angelegte und über 500 Quadratmeter große Gartengrundstück mit Südwestausrichtung ist der ideale Ort zum Spielen und Entspannen. Im Erdgeschoss erwartet die neuen Bewohner ein gemütlicher Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Sonnenterrasse. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Etage die Küche, ein Gäste-WC sowie ein Raum der sich ideal als Arbeitszimmer anbietet. Das Elternschlafzimmer im Dachgeschoss hat einen Zugang auf den Balkon mit Blick in den schönen Vorgarten. Angrenzend hierzu sind ein weiteres Schlafzimmer sowie das modernisierte Bad, welches mit Wanne und Dusche ausgestattet ist. Eine Erweiterung durch die Ergänzung von Gauben ist, nach vorheriger Rücksprache mit dem Bauamt, denkbar. Das Kellergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut. So kann der große Hobbykeller mit Bar und angrenzendem Duschbad auch ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer dienen. Neben dem Heizraum gibt es einen weiteren Kellerraum mit ausreichend Staufläche. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück eine Gartenhütte, eine Garage mit elektrischem Tor sowie zwei weitere PKW-Stellplätze. Die ruhige und dennoch stadtnahe Lage eignet sich ideal für Familien oder berufstätige Paare, die den Vorzug einer freistehenden Immobilie schätzen. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch sehr verkehrsgünstig. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der Nähe und gut erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls gut, sodass man in kurzer Zeit die Frankfurter Innenstadt, und weitere umliegende Städte erreichen kann.

**CODICE OGGETTO: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Dettagli dei servizi

- Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche
- Gästebad mit Dusche
- Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse und Garten mit Südwestausrichtung
- Elektrische Markise
- SAT-Anlage
- Kellerfenster mit Sicherheitsglas
- Wohnlich ausgebauter Hobbykeller
- Gartenhütte
- Garage mit elektrischem Tor
- Zwei Außenstellplätze

**CODICE OGGETTO: 24001030 - 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 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.

**CODICE OGGETTO: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 207.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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 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.

**CODICE OGGETTO: 24001030 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francoforte sul Meno  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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