

Eschborn – Niederhöhnstadt

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

Número da propriedade: 24110011



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

PREÇO DE COMPRA: 790.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

- 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: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	24110011	Preço de compra	790.000 EUR
Área	ca. 150 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1997	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	141.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	22.03.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## O imóvel

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

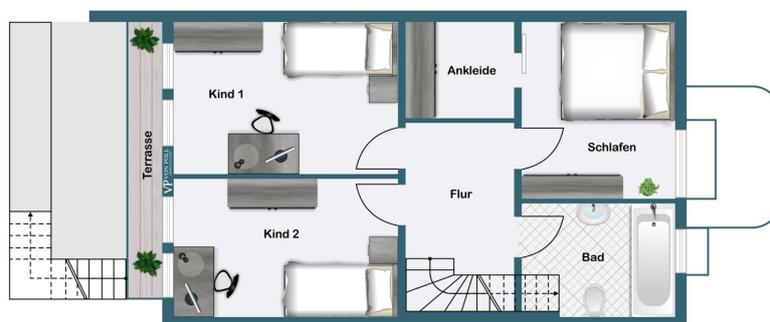
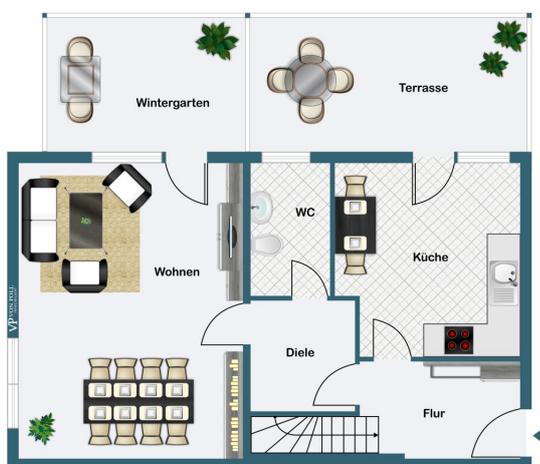
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)



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

Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## 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: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Uma primeira impressão

Diese großzügige 4-Zimmer Maisonettewohnung mit "Haus-in-Haus-Charakter" befindet sich in begehrter 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.

Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg no 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)