

Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten und Sonnenterrasse

Objektnummer: 26001131



KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136,3 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 348 m²

Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26001131
Wohnfläche	ca. 136,3 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3.5
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	680.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



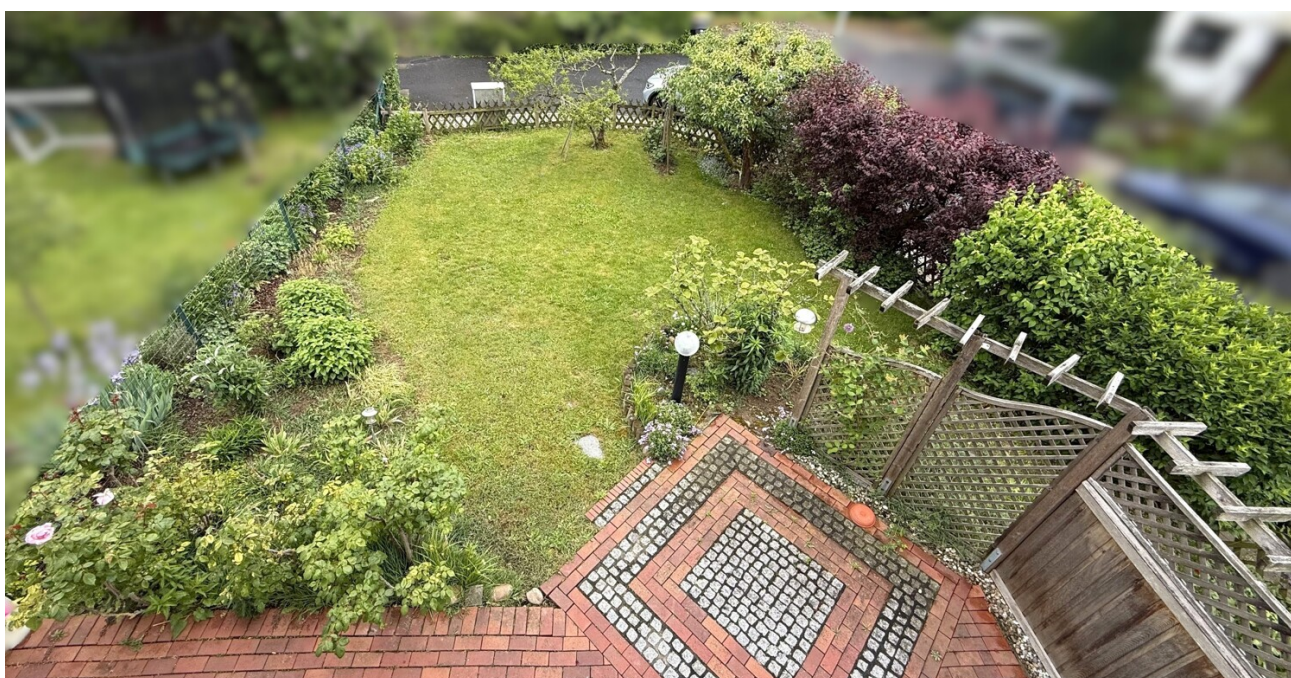
Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Die Immobilie



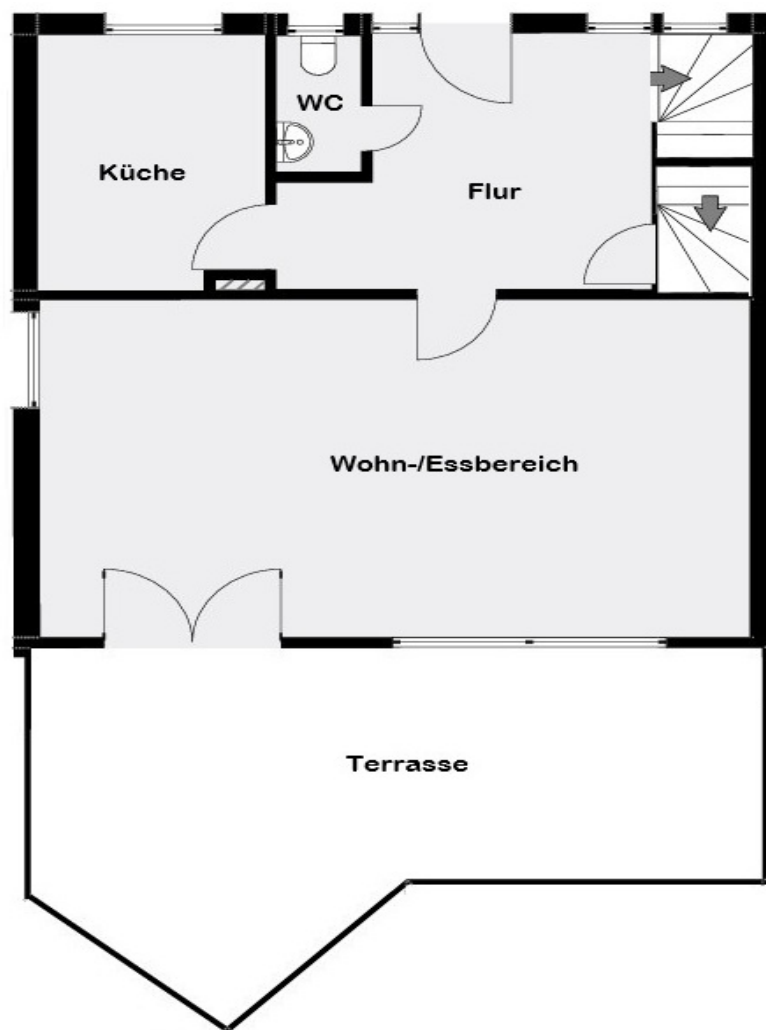
Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

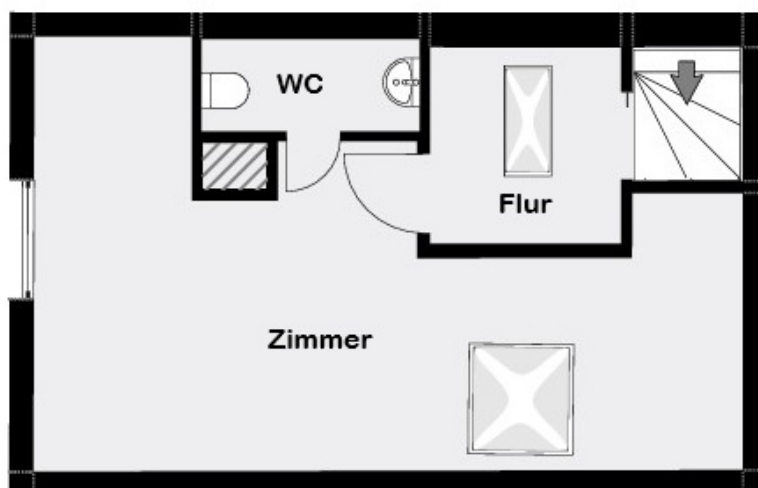
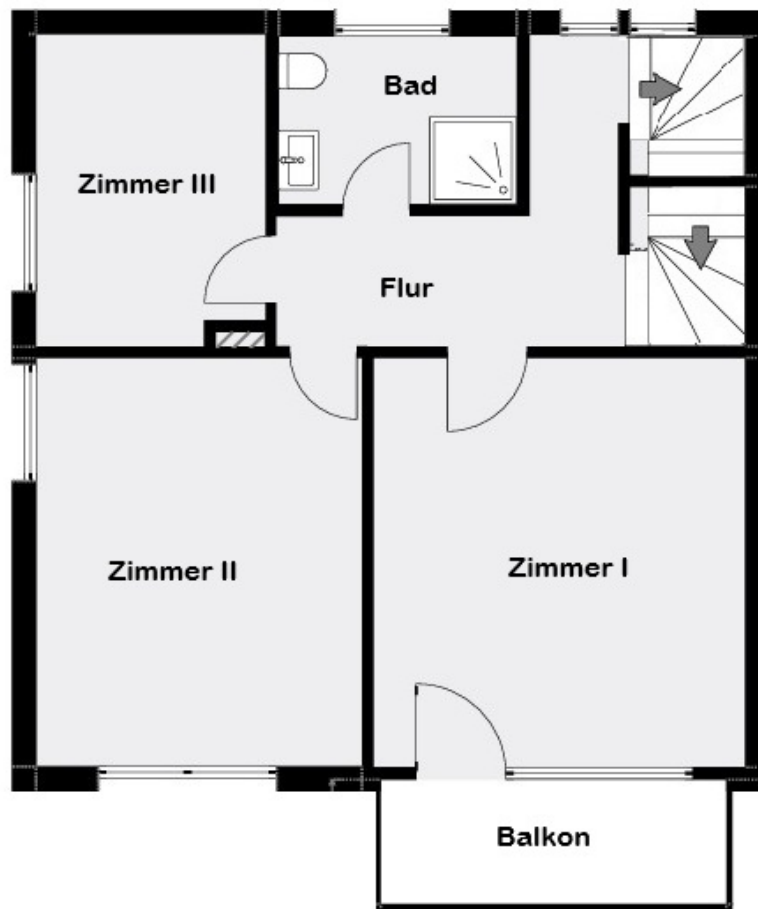
Die Immobilie

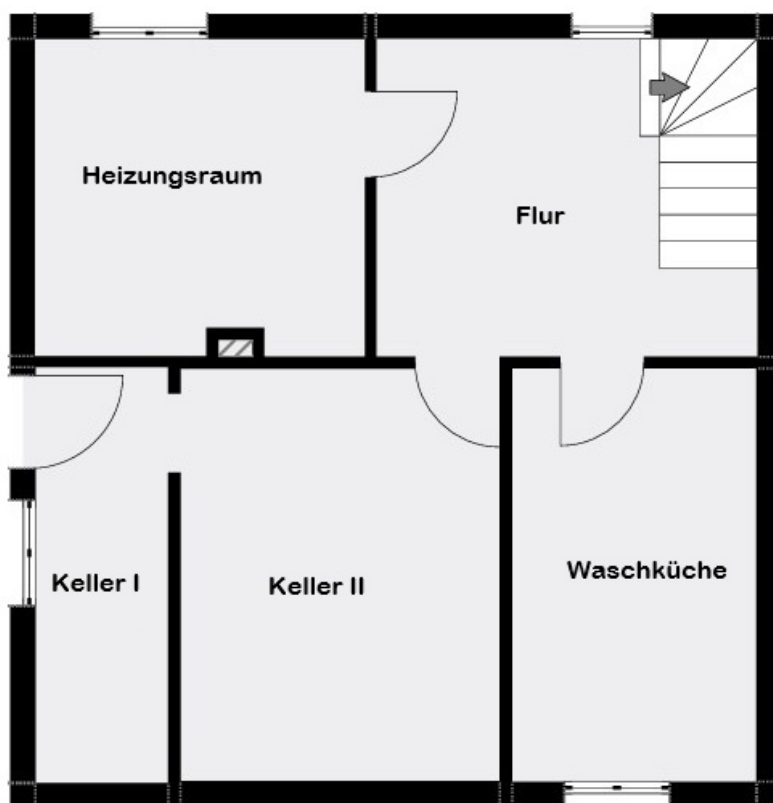


Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1968 präsentiert sich als solide und fortlaufend modernisierte Immobilie in einer ruhigen Sackgassenlage.

Auf einer Wohnfläche von circa 136 m² sowie einem circa 348 m² großen Grundstück bietet das Haus ein attraktives Zuhause mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Kinderbereich eignet. Damit ist sie sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Raumbedarf bestens geeignet. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Zwischen 2004 und 2017 wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die den gepflegten Gesamteindruck sowie den guten Zustand der Immobilie unterstreichen. Der sonnige Außenbereich ist sehr gepflegt angelegt und bietet ausreichend Raum für Erholung, Gartenarbeit oder Freizeitaktivitäten. Eine Garage befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und solide Immobilie mit guter Raumaufteilung, zeitgemäßen Modernisierungen und einem attraktiven Außenbereich.

Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Ausstattung und Details

- Fliesen- und Parkettböden
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Sonnige Terrasse
- Schön angelegter Garten
- Garage
- Glasfaseranschluss vorbereitet

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

2004: Einbau einer neuen Ölheizung

2008: Einbau von Kunststofffenstern mit Dreifachverglasung

2010: Installation elektrischer Aluminium-Rollläden

2014: Renovierung des Badezimmers inklusive Arbeiten an der Hauselektrik (separater FI-Schalter)

2015: Erneuerung des Dachs inklusive großem Dachfenster

2017: Neugestaltung der Fassade

Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Alles zum Standort

Frankfurt Nieder-Eschbach ist ein nördlich gelegener Stadtteil der Mainmetropole und verbindet die Nähe zur Großstadt mit einem angenehm ruhigen, fast dörflichen Charakter.

Der Ort hat sich aus einem traditionellen Dorfkern entwickelt, in dem noch heute historische Fachwerkhäuser, enge Gassen und der Verlauf des Eschbachs das gewachsene Bild prägen. Rundherum entstanden in den vergangenen Jahrzehnten moderne Wohngebiete mit Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und zeitgemäßen Mehrfamilienbauten, wodurch der Stadtteil besonders für Familien und Menschen mit Wunsch nach grünem, entspanntem Wohnen attraktiv ist.

Nieder-Eschbach verfügt über eine solide Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, einer Apotheke und kleineren Geschäften im Ortskern. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Dienstleister sind ebenfalls vorhanden und runden das lokale Angebot ab. Besonders geschätzt wird der Stadtteil wegen seines hohen Freizeit- und Erholungswertes. Spazierwege entlang des Eschbachs, weitläufige Felder, Radwege und die Nähe zum Taunus bieten vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.

Die Anbindung an den städtischen und regionalen Verkehr ist ausgesprochen günstig. Mit der U-Bahn-Linie U2 erreicht man schnell das Nordwestzentrum sowie die Frankfurter Innenstadt. Die Autobahnen A5 und A661 liegen in unmittelbarer Nähe, was Nieder-Eschbach zu einem idealen Standort für Pendler macht und eine hervorragende Verbindung in die gesamte Rhein-Main-Region bietet. Auch der Flughafen Frankfurt ist problemlos in rund 20 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26001131 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Eschbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com