Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage - ideal als Mehrgenerationenhaus

CODICE OGGETTO: 24001272

PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 325 m^2

CODICE OGGETTO: 24001272 - 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: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24001272
Superficie netta	ca. 170 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	680.000 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. 86 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.11.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	224.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Planimetrie

Trh.
WC
Zimmer I
Flur
Küche
Flur
Zimmer II
DF
Zimmer III
Bade-
zimmer

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: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Una prima impressione

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für alle, die ein freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Platzangebot in beliebter und verkehrsgünstiger Wohnlage von Frankfurt-Nieder-Eschbach suchen und dabei auch an Wohnen mit mehreren Generationen denken.

Das im Jahr 1969 in Massivbauweise errichtete Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann individuell an die eigenen Bedürfnisse angepasst werden - ideal sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für das Mehrgenerationenwohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses über den überdachten Eingang ins Treppenhaus wird deutlich, wie flexibel sich das Raumkonzept gestalten lässt. Über die einladende Diele gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur weitläufigen Südterrasse - ein herrlicher Ort zum Entspannen. Die Küche ist derzeit mit einer älteren Einbauküche versehen und bietet zusätzlich Platz für eine Essgelegenheit. Auf dieser Wohnebene im Erdgeschoss stehen ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC und eine Garderobe zur Verfügung, wodurch das Raumangebot ideal abgerundet wird.

Die sonnige Terrasse erweitert im Sommerhalbjahr den Wohnbereich und lädt mit Blick in den eingewachsenen Garten zu gemütlichen Stunden ein. Ein kleines Gartenhaus ist ebenfalls vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, ein Tageslichtbad, ein weiteres Gäste-WC sowie ein Zimmer, das zuletzt als Küche genutzt wurde, allerdings auch jederzeit als Kinder- oder Schlafzimmer verwendet werden kann. Ein Einbauschrank komplettiert diese großzügige Obergeschoss-Wohnebene, die auch als separate Wohneinheit genutzt werden kann.

Der Dachbodenbereich kann nach Absprache mit dem Bauamt und im Rahmen des Bebauungsplans vermutlich ausgebaut werden, womit weiterer Wohnraum geschaffen werden könnte.

Das Untergeschoss bietet neben den üblichen Kellerräumen (Wasch- und Trockenraum, Abstellräume, Heizungsraum) einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum sowie einen weiteren Raum mit Infrarotkabine, Dusche und Waschbecken.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie einen davorliegenden Außenstellplatz.

Dieses Haus bietet eine ideale Grundlage für modernes und flexibles Wohnen - ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Zuhause für mehrere Generationen unter einem Dach.
Dank der soliden Bausubstanz, der durchdachten Aufteilung und des Potenzials zur individuellen Gestaltung lässt sich hier ein echtes Familienparadies realisieren.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten begeistern.

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Einbauschrank
- Parkett-, Laminat- und Fliesenböden
- Zwei- und dreifach verglaste Fenster
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Zwei Tageslichtbäder
- Zwei Gäste-WCs
- Süd-Terrasse
- Hobbyraum
- Kellerraum mit Infrarotkabine und Dusche
- Öl-Zentralheizung (2005)
- Gartenhaus
- Garage und Stellplatz im Freien
- Als Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus nutzbar

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Tutto sulla posizione

Nieder-Eschbach liegt etwa zehn Kilometer nördlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main.

Als ehemals eigenständige Gemeinde wurde Nieder-Eschbach 1972 in Frankfurt eingegliedert. Durch den historischen Ortskern von Nieder-Eschbach fließt der idyllische Eschbach.

Der Stadtteil Nieder-Eschbach verfügt über eine umfangreiche Infrastruktur:
Es gibt eine nahe gelegene Gesamtschule, eine Grundschule, mehrere Kindertagesstätten, ein Bürgeramt, Ärzte und eine Apotheke, Restaurants und Cafés sowie Supermärkte und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Natürlich sind auch verschiedene Vereine ansässig und es gibt ein Freibad. Darüber hinaus bietet Nieder-Eschbach einen hervorragenden Ausgangspunkt für Freizeit- und Sportaktivitäten. Entlang der Felder ist man mit dem Fahrrad schnell in Bad Homburg und den umliegenden Nachbarorten und entlang des Eschbachs und der Nidda in Bad Vilbel.
Die Taunustherme sowie das Seedammbad in Bad Homburg sind in nur knapp 8 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ebenso sind der wunderschöne Kurpark von Bad Homburg, mit Spielbank und Einkaufsstraße schnell mit dem Auto anzufahren.
Fitnessstudios in Bad Homburg, Frankfurt Riedberg oder Kalbach sind in nur knapp 6 bis 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.
Die historische Altstadt von Oberursel, mit schönen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind ebenfalls schnell mit dem Auto erreicht.

Nieder-Eschbach ist sehr gut an das Frankfurter U-Bahn-Netz angebunden:
Neben der Linie U2 (in Richtung Frankfurt Südbahnhof über Frankfurt Hauptwache oder in Richtung Bad Homburg Gonzenheim) und der Linie U9 (in Richtung Frankfurt Ginnheim) verkehren auch die Buslinien 27 (Nieder-Eschbach / Preungesheim) und 29 (Nieder-Erlenbach / Nordwest-Zentrum), die Nieder-Eschbach mit den benachbarten Stadtteilen verbinden. Die Buslinie 29 erschließt zudem das Gewerbegebiet und die Siedlung am Bügel.
Mit der U-Bahn ist die Frankfurter Hauptwache in ca. 23 Minuten, der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten und Bad Homburg Gonzenheim in ca. 5 Minuten zu erreichen.
Die S-Bahn Haltestellen Frankfurt - Frankfurter Berg oder Bad-Homburg sind ebenfalls mit dem Auto schnell erreichbar.

Die Autobahn-Auffahrt Frankfurt Nieder-Eschbach an der A661 mit unmittelbarer Anbindung an die A5 ist nur 5 Fahrminuten entfernt.
Eine weitere Anbindung besteht in Richtung Bad Vilbel über die B3 mit Anschluss an die A661 und die A3.

An den Frankfurter Flughafen gelangt man mit dem Auto in unter 20 Minuten.

CODICE OGGETTO: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 224.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
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: 24001272 - 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, 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