

Eschborn – Niederhöhnstadt

# Toll geschnittene, helle und großzügige Dachgeschosswohnung

Número da propriedade: 25110005



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

PREÇO DE COMPRA: 535.000 EUR • ÁREA: ca. 111 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25110005 - 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: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25110005	Preço de compra	535.000 EUR
Área	ca. 111 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1990		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	111.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	24.07.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

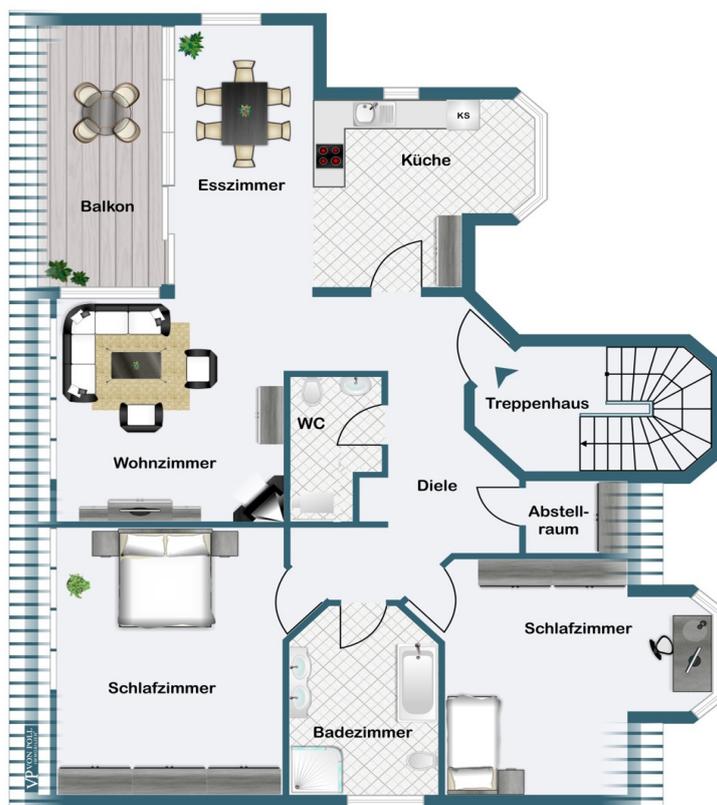
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06173 - 70 28 82 0

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

Número da propriedade: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## 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: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Uma primeira impressão

Diese großzügige und lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Eschborn-Niederhöchstadt, nur wenige Gehminuten von den Wiesen und Feldern rund um den Westerbach. Die Wohnung begeistert durch eine Vielzahl begehrter Merkmale und Ausstattungen, die in dieser Kombination sehr selten zu finden sind: ein großer Wohn- und Essbereich mit Kamin und offener Küche, hohen Decken und Zugang zum sonnigen Balkon mit Südausrichtung. Zwei großzügige Schlafzimmer. Ein großes Tageslicht mit Dusche und separater Badewanne. Eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze davor. Gäste-WC, ein Kellerraum sowie eine Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner runden das Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser seltenen Gelegenheit überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Detalhes do equipamento

- Begehrte Wohnlage Nähe Schule und Feldrand
- Offene Einbauküche
- Großer Wohn-Essbereich
- Kamin
- Schöner Balkon mit Südausrichtung
- Großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Garage plus Außenstellplätze
- Kellerraum

Número da propriedade: 25110005 - 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: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 111.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25110005 - 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)