

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

# Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24001272



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

KAUFPREIS: 728.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 325 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24001272 - 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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001272
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	728.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	224.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.11.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

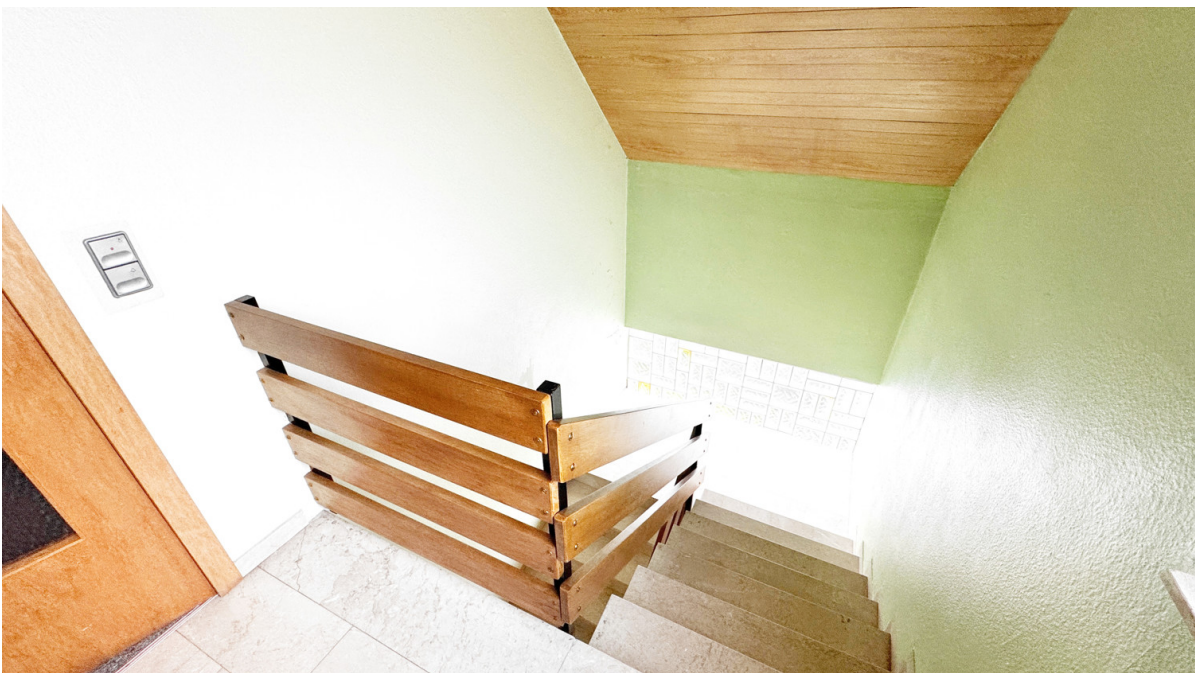
## Die Immobilie





Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001272 - 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: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Ein erster Eindruck

Dieses Haus ist eine Gelegenheit für alle, die ein frei stehendes Einfamilienhaus mit viel Platzangebot in beliebter und verkehrsgünstiger Wohnlage von Frankfurt - Nieder-Eschbach suchen. Das im Jahr 1969 in Massivbauweise errichtete Haus bietet auch heute noch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann individuell an die eigenen Bedürfnisse angepasst werden. Vom überdachten Hauseingang wird man über das Treppenhaus und die einladende Diele in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzender, weitläufiger Südterrasse geführt. 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. 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 Einbauschränk 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 Kellergeschoss bietet neben den üblichen Kellerräumen (Wasch- und Trockenraum, Abstellräume, Heizungsraum) einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum sowie einen weiteren Raum mit Infrarotkabine, Dusche und Waschbecken. Neben dem Haus befindet sich die Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie ein weiterer, davorliegender Außenabstellplatz. Mit diesem Angebot können Sie sich nach Ihren eigenen Renovierungsvorstellungen ein Haus schaffen, das zu Ihrem wahren Traumhaus werden kann. Die Möglichkeiten sind vielfältig – das Potenzial dieses Einfamilienhauses erkennen Sie am besten bei einem Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Einbauschränk
- 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

Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Alles zum Standort

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. 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.

Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 224.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
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)