

Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

# Sonniges Zuhause mit Garten & Garage – Familienfreundliches Reihenhaus in Feldrandnähe

Property ID: 25001203



PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 229 m<sup>2</sup>

Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## At a glance

Property ID	25001203
Living Space	ca. 118 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	575.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 56 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	218.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.09.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

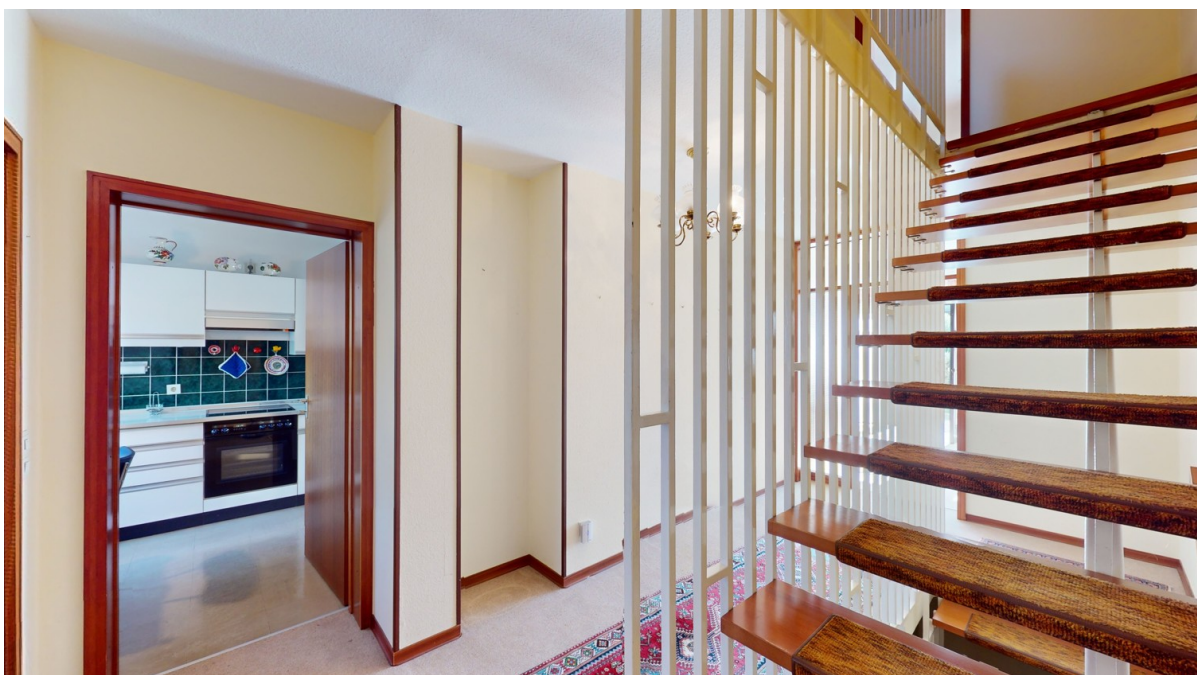
Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property





Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## A first impression

Dieses gemütliche Reihenhaus befindet sich in Feldrandnähe von Nieder-Eschbach und bietet auf zwei Ebenen ein perfektes Zuhause für eine Familie. Das im Jahr 1975 fertiggestellte Haus, überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss und einem großzügigen Raumangebot.

Das Herzstück des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Von hier aus gelangt man auf die schöne, nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse und in den gepflegten Garten – ein perfekter Ort für Erholung und Familienzeit im Freien. Eine separate Küche sowie ein Gäste-WC komplettieren diese Ebene.

Das Obergeschoss bietet drei helle Zimmer, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche trägt zusätzlich zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei.

Ausreichend Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bietet der voll unterkellerte Bereich, der viel Platz für Hobby- und oder Heimwerkerprojekte bereithält.

Modernisierungsmaßnahmen wie u.a. die Erneuerung des Dachs, der Bodenbelege sowie der Fassadenanstrich, sind in den letzten Jahren erfolgt, sodass sich mit geringem Modernisierungsaufwand ein schönes Zuhause nach eigenen Wünschen gestalten lässt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine abschließbare Einzelgarage, die im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Dieses Haus bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit gleichzeitig nahen Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an das Stadtleben von Frankfurt. Ideal für Familien, die in einem entspannten Umfeld ihr neues Zuhause suchen sowie für anspruchsvolle Paare, die Arbeiten und Wohnen kombinieren möchten.

Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Details of amenities

- Mobiliar
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Rollläden / teilweise elektrisch
- Terrasse und Garten mit Südausrichtung
- Gartenhaus
- Großzügige Nutzfläche im Keller
- Abschließbare Einzelgarage

Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## All about the location

Nieder-Eschbach liegt etwa zehn Kilometer nördlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Das historische Dorf bildet eine geschlossene Siedlung westlich des Eschbachs. Der Stadtteil führt - als einziger Stadtteil Frankfurts - eine eigene Städtepartnerschaft mit der französischen Stadt Deuil-la-Barre. Nieder-Eschbach ist ein eigenständiges und liebenswertes Dorf vor den Toren des Taunus.

Nieder-Eschbach ist an das Netz der Frankfurter U-Bahn angebunden. Neben den Linien U2 und U9 verkehren dort außerdem noch die Buslinien 27 und 29, die Nieder-Eschbach mit dem Nordwestzentrum sowie den Nachbarstadtteilen Bonames und Nieder-Erlenbach verbinden. Die Buslinie 29 erschließt außerdem das Gewerbegebiet und die Siedlung am Bügel.

Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 218.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
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.

Property ID: 25001203 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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