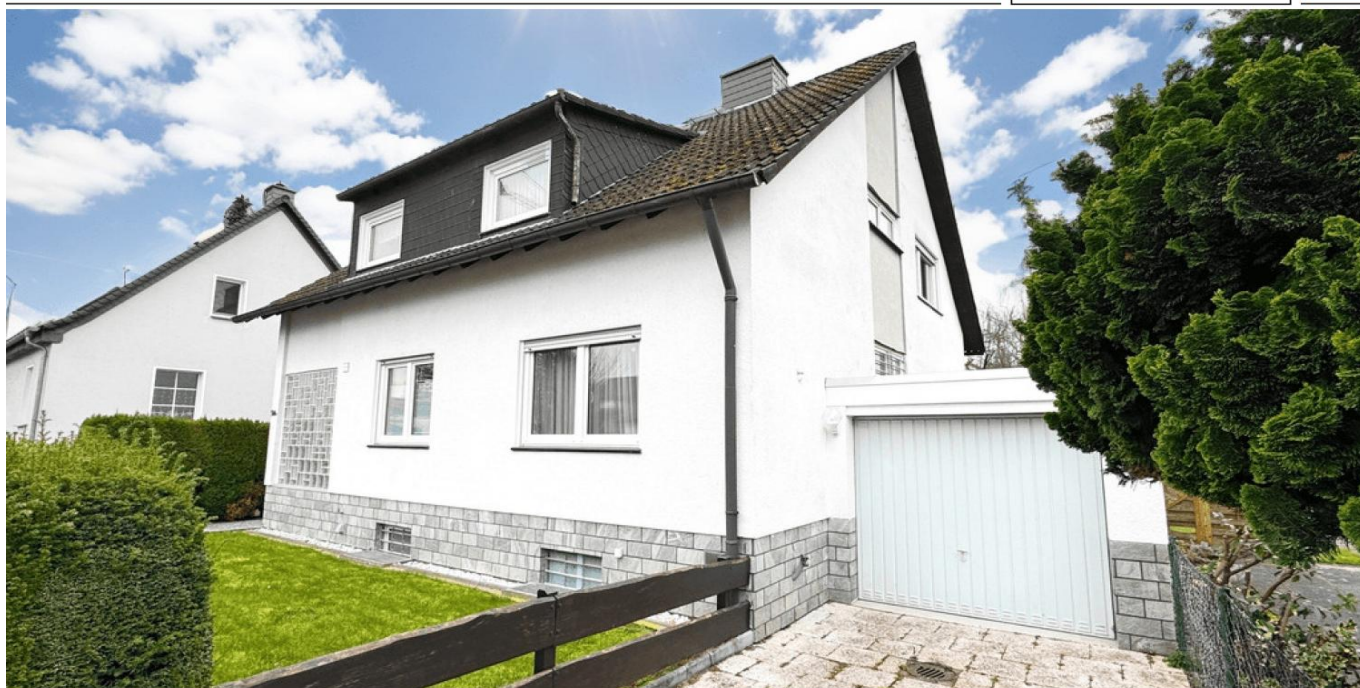


Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage - ideal als Mehrgenerationenhaus

Número de propiedad: 24001272



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

PRECIO DE COMPRA: 680.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 325 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24001272                                       |
| Superficie habitable | ca. 170 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1969                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                              |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 680.000 EUR                                                                  |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                             |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                       |
| Espacio utilizable     | ca. 86 m²                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 05.11.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 224.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1969                   |

Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Una primera impresión

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 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 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.

Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Detalles de los servicios

- 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
- Als Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus nutzbar

Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 24001272 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Eschbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Detlef Krebs

---

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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