

Eschborn – Niederhöhnstadt

# Ruhige Lage, großer Garten: schöne 4-Zimmer Maisonettewohnung

**CODICE OGGETTO: 24110011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

- 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: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24110011
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1997

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederh ochstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	141.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.03.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### 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**

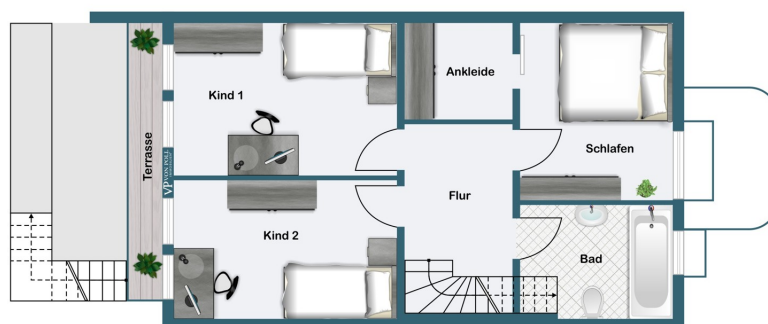
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)



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

CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Planimetrie



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: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt**

## Una prima impressione

Diese großzügige 4-Zimmer Maisonettewohnung mit "Haus-in-Haus-Charakter" befindet sich in beehrter Wohnlage von Eschborn-Niederhöhnstadt, nur wenige Gehminuten von der Westerbach-Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und dem S-Bahnhof Niederhöhnstadt entfernt. Aufgrund des separaten Eingangs und des Gartens haben Sie hier eher das Gefühl in einem Haus statt in einer Wohnung zu leben. Die Wohnung ist gut geschnitten und bietet in allen Räumen viel Platz zum Wohlfühlen. Das Highlight der Wohnung ist der über 300m<sup>2</sup> große, schön angelegte Garten, den Sie so selbst bei freistehenden Einfamilienhäusern nur selten finden. Hier genießen Sie entspannte Tage und laue Sommerabende auf der großen Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Des weiteren gibt es in Erweiterung des Wohn-Essbereichs einen Wintergarten, der Ihnen selbst im Winter das Gefühl gibt, im Freien zu sein. Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und zeitgemäß, der Schlafbereich im Souterrain zudem mit Fußbodenheizung ausgestattet. Eine geräumige Gartenhütte sowie ein Garagenstellplatz runden dieses besondere Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt**

## Dettagli dei servizi

- Begehrte Wohnlage Nähe Schule und Feldrand
- Über 300m<sup>2</sup> großer Garten
- Parkettböden
- 3 Schlafzimmer
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Wintergarten
- Garagenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 141.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24110011 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg nel 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)