

Eschborn – Niederhöhnstadt

Toll geschnittene, helle und großzügige Dachgeschosswohnung

Property ID: 25110005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

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

Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

At a glance

Property ID	25110005
Living Space	ca. 111 m ²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1990
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	535.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	111.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.07.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

The property



Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

The property



Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

The property



Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

The property



Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

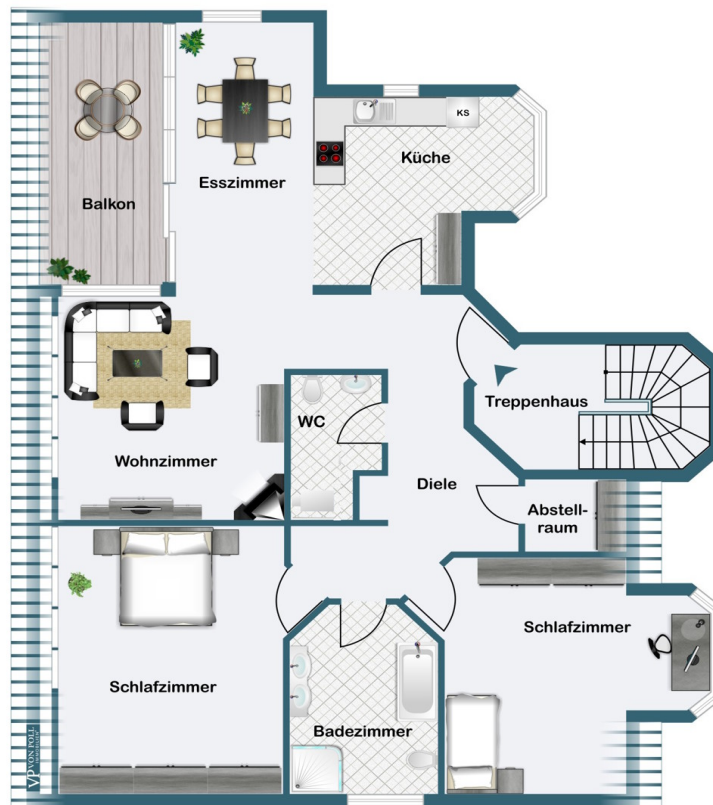
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06173 - 70 28 82 0

Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

A first impression

Diese großzügige und lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Eschborn-Niederhöhnstadt, nur wenige Gehminuten von den Wiesen und Feldern rund um den Westerbach. Die Wohnung begeistert durch eine Vielzahl begehrteter 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.

Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

Details of amenities

- 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

Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

All about the location

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 Gewerbesteuererinnahmen 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.

Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 111.60 kWh/(m²*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.

Property ID: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg im Taunus

E-Mail: kronberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com