

Eschborn – Niederhöhnstadt

# Toll geschnittene, helle und großzügige Dachgeschosswohnung

VP azonosító: 25110005



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

VÉTELÁR: 535.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 111 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25110005	Vételár	535.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 111 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
EMELET	2	Modernizálás / Felújítás	2018
Szobák	3	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálószobák	2	Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1990		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	111.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.07.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

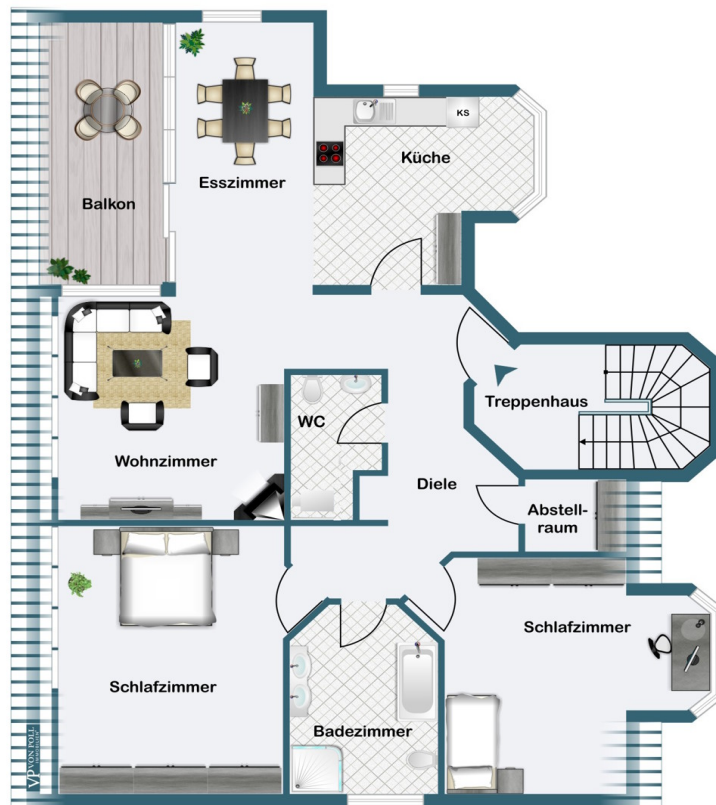
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06173 - 70 28 82 0

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

VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt**

## Az els? benyomás

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 begehrtter 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.

VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt**

## Minden a helyszínr?!

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.



VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 111.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg a Taunusban

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)