

Frankfurt-Nieder-Eschbach  
 AB 01.08.2022  
**6 Zimmer**  
**Einfamilienhaus**

info@immobilien-hartauer.de

6 - Zimmer  
 536 qm - Grundstück  
 198 qm - Wohnfläche  
 2 - Garagenstellplätze  
 Kamin Innen & Außen  
 Sauna, Hobbyraum  
 und vieles mehr!

KAUFEN - BUY

## Einfamilienhaus – FFM Nieder-Eschbach - Ausbaupotenzial

<b>1.195.000 €</b>	198 m <sup>2</sup>	6	538 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	Wohnfläche ca.	Zimmer	Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**  
**60437 Frankfurt am Main (Nieder-Eschbach)**

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

**1.195.000 €**

### Provision für Käufer

2,975 % Käuferprovision incl. MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Makler hat einen provisionspflichtigen Vertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe geschlossen.

## Lage

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Nieder-Eschbach, einem der nördlichsten Stadtteile Frankfurts. Er grenzt im Norden an die Bad Homburger Stadtteile Ober-Eschbach und Ober-Erlenbach, im Süden an Bonames, im Westen an Kalbach-Riedberg und im Osten an Nieder-Erlenbach an.

Die Immobilie befindet sich in familienfreundlicher, ruhiger und wunderschön grüner Lage.

Alle wichtigen Einrichtungen, wie z. B. Schulen, Supermärkte, Restaurants etc. sowie die U-Bahn-Station Nieder-Eschbach sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Durch die gute Anbindung gelangt man schnell in die Frankfurter City.

## Das Haus

Kategorie	Geschosse	Baujahr
Einfamilienhaus	3 Geschosse	1976

Bezug  
sofort

- ✓ voll unterkellert
- ✓ Terrasse, Garten
- ✓ 2 Stellplätze

- ✓ Bad mit Wanne, Gäste-WC
- ✓ Einbauküche

## **Energie & Heizung**

### **Weitere Energiedaten**

Energieträger

Öl

Heizungsart

offener Kamin, Zentralheizung

## **Details**

### **Objektbeschreibung**

Die Grundstücksfläche in Deutschland ist endlich und aus diesem Grund werden zukünftig immer weniger Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser genehmigt.

Nutzen Sie daher IHRE Chance.

Dieses individuell ausgestattete Traumhaus besticht durch seine grundsolide Bauweise und uneinsehbaren grünen Oase, die eine perfekte Grundlage für die Zukunft bildet.

Durch die extrem gestiegenen Baukosten bzgl. Material und Arbeitskosten erhalten Sie hiermit ein Objekt mit vielschichtigen Möglichkeiten.

Nutzen Sie das Haus als Einfamilienhaus über 2 bzw. nach einem möglichen Ausbau des 2,50 m hohen Dachstuhls, sogar über 3. Etagen.

Durch das wunderschön offen gestaltete Treppenhaus, mit seinem atemberaubenden Lichtspiel, besteht auch die Möglichkeit, das Haus in 3. einzelne Wohneinheiten zu separieren.

Weitere Informationen sowie Ihren persönlichen Besichtigungstermin bieten wir Ihnen gerne kurzfristig an. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## **Ausstattung**

Ausstattung:

Das Licht durchflutende Treppenhaus verbindet alle einzeln geschlossenen Ebenen miteinander.

EG:

- Flur – 5 m<sup>2</sup>
- Gästebad – 3 m<sup>2</sup>
- offener Essbereich – 13 m<sup>2</sup>
- Offener Wohn-/ und Essbereich – 74 m<sup>2</sup>
- Getrennte Küche mit der Möglichkeit zu einer offenen umzugestalten. - 14 m<sup>2</sup>

01. OG:

- 1 x Elternschlafzimmer – 24 m<sup>2</sup>, mit angrenzender Dachterrasse
- 2 x Kinderzimmer – jeweils 20 m<sup>2</sup>
- 1 x Ankleidezimmer – 10 m<sup>2</sup>
- 1 x Badezimmer mit Dusche
- 1 x Badezimmer mit Dusche & Badewanne

UG:

- Heizungsraum
- Wellnessraum mit Sauna
- Waschküche mit Ausgang zum Garten
- Hauswirtschaftsraum
- Hobbyraum/ evtl. Jugendzimmer.

DG:

Dachgeschoss (ausbaubar)

## **Weitere Informationen**

Sonstiges

Der Verkäufer wünscht ausdrücklich eine Bearbeitung durch Immobilienverwaltung A. Hartauer.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Immobilienverwaltung Axel Hartauer 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.

SERVICE FÜR UNSERE KÄUFER:

Sie benötigen Hilfe bei der Kreditfindung oder kompetente Handwerker? Als Hausverwalter verfügen wir über die besten Kontakte und würden diese Ihnen gerne anvertrauen.

Stichworte

Anzahl Terrassen: 1

# **Anbieter der Immobilie**

## **Immobilienverwaltung Axel Hartauer**

Jacobistraße 15,  
61348 Bad Homburg

Herr Axel Hartauer  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 061724976655

Telefon: 01782389262

## Alle Bilder



Kopie von Kopie von Kopie von 01. OG -  
Wiesenu 30



Kopie von Kopie von Kopie von 01. OG -  
Wiesenu 30



Kopie von Kopie von Kopie von 01. OG -  
Wiesenu 30



Kopie von Kopie von Kopie von 01. OG -  
Wiesenu 30



Kopie von Kopie von Kopie von 01. OG -  
Wiesenu 30



Kopie von Kopie von Kopie von 01. OG -  
Wiesenu 30



Kopie von Kopie von Kopie von 01. OG -  
Wiesenu 30



Kontakt - Immobilien Hartauer  
Kopie.png