

Exposé

Doppelhaushälfte in Eschborn

Sehr Gepflegtes Doppelhaushälfte (Bj. 2005) mit 6/7 Zimmern in Eschborn-Niederhöhnstadt



Objekt-Nr. OM-448952

Doppelhaushälfte

Verkauf: **850.000 €**

65760 Eschborn
Hessen
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	370,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	155,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	63,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Eschborn-Niederhöchstadt

Diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 155 m² überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie ihre ruhige, familienfreundliche Lage in einem der gefragtesten Wohngebiete der Region.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Eingangshalle mit praktischem separatem Schuh/Garderobenraum sowie einem Gäste-WC. Der anschließende Wohn- und Essbereich besticht durch seine Offenheit und große Glasfronten, die einen fließenden Übergang auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten schaffen. Hier genießen Sie – dank der idealen Ausrichtung – das ganze Jahr über beeindruckende Sonnenuntergänge und eine angenehme Privatsphäre.

Das Haus ist funktional und zugleich großzügig konzipiert: lichtdurchflutete Räume, eine klare Struktur und ein angenehmes Wohngefühl zeichnen diese Immobilie aus.

Insgesamt stehen Ihnen fünf vielseitig nutzbare Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer gestalten lassen. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden. Im Untergeschoss befinden sich drei großzügige Kellerräume, von denen einer aktuell als Freizeitbereich mit Kletterwand und Tischtennisplatte genutzt wird – ideal für Familien und aktive Haushalte.

Die Lage in einer ruhigen Sackgasse sorgt für ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre – perfekt für Familien mit Kindern. Eine Garage sowie zwei bis drei zusätzliche Stellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Umgebung: eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, in der Kinder unbeschwert spielen können, sowie eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft, die dieses Zuhause zu einem Ort macht, an dem man sich sofort wohlfühlt.

Das Haus wurde 2005 erbaut, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Es hat die Energieeffizienzklasse A.

Besichtigungen sind nach vorheriger Vereinbarung für ernsthafte Käufer möglich.

Ausstattung

155 m² Wohnfläche / 370 m² Grundstücksgröße

Terrasse, Garten, Keller (3), Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Einbauküche, Ausgebauter Dachgeschoss, Balkonkraftwerk-Module auf dem Garagendach, Schuh- und Garderobenraum, Pflegeleichter Designergarten

Bemerkungen:

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Südwest-Ausrichtung von Garten und Terrassenbereichen – optimale Besonnung mit freiem Blick auf den Himmel bis zum Sonnenuntergang

Garage plus 2-3 zusätzliche Stellplätze

Energieeffizienzklasse A

Im letzten Jahr wurden im gesamten Haus umfangreiche Renovierungen durchgeführt.

Sehr Gepflegter Gesamtzustand

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Verkauf direkt von privat

Energieausweis vorhanden, gültig bis April 2036

Aktuelle Wohnflächenberechnung liegt vor

Übernahme nach Vereinbarung

Besichtigungen nach vorheriger Abstimmung

Bitte nur ernsthafte Interessenten

Lage

Die Immobilie befindet sich in Eschborn-Niederhöchstadt, in einer Sackgasse bzw. Spielstraße in einem etablierten, sicheren und familienfreundlichen Wohnviertel. Es handelt sich um eine ruhige Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur sowie guter Anbindung an Frankfurt am Main und den Frankfurter Flughafen. Die S-Bahn benötigt etwa 20 Minuten bis zum Frankfurter Hauptbahnhof.

Die S-Bahn-Station ist nur ca. 600 Meter entfernt, und alle weiteren Annehmlichkeiten befinden sich in einem Umkreis von weniger als 1 km, darunter das Bürgerzentrum, REWE, Lidl, eine Kindertagesstätte, ein Kindergarten, eine Grundschule, Fitnessstudios, eine Apotheke, Arztpraxen, Restaurants, ein Sportzentrum, eine Tennishalle sowie zahlreiche schöne Grünanlagen.

Mit dem Fahrrad sind zwei Tennisclubs, das Eschborner Schwimmbad sowie weiterführende Schulen (Mittelstufe, Gymnasium und Gesamtschule) gut erreichbar. Das Main-Taunus-Zentrum ist in etwa 10 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



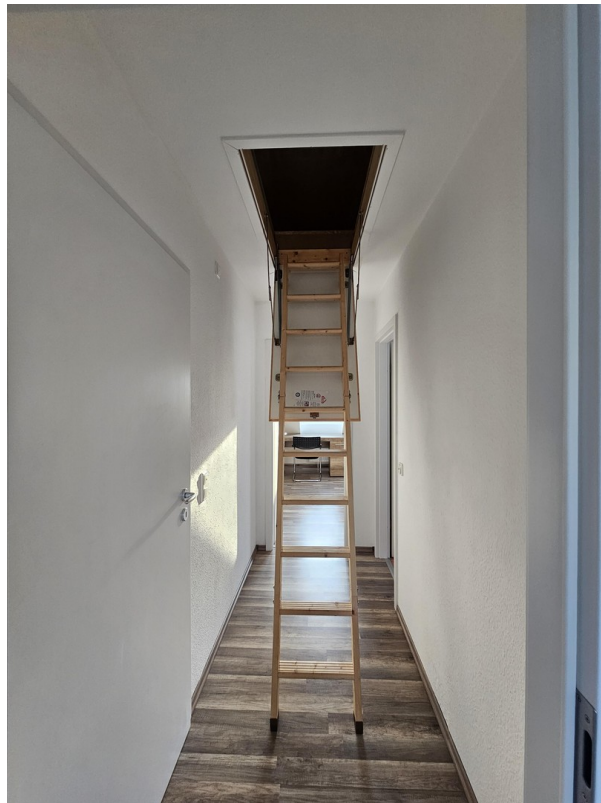
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



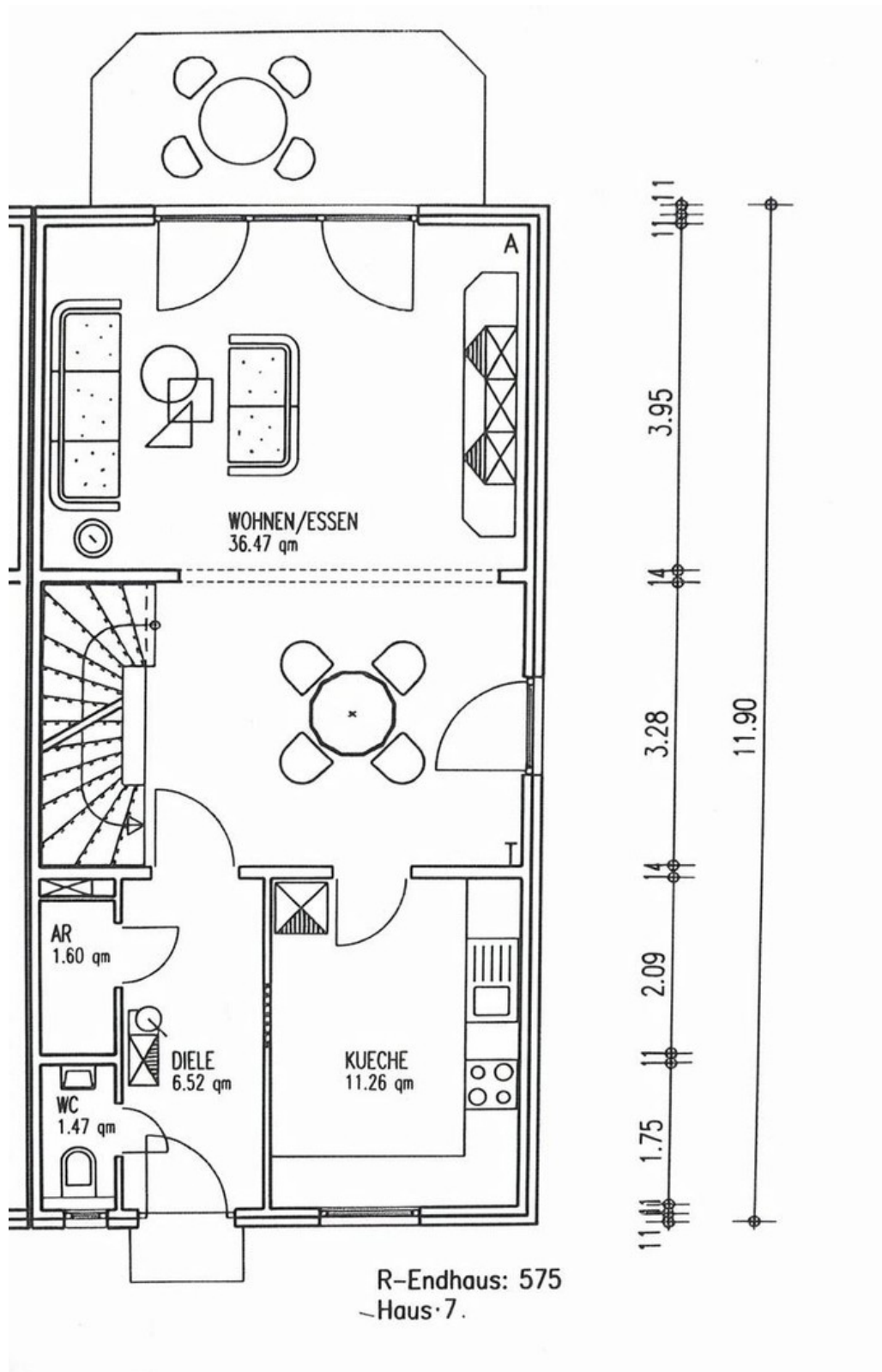
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

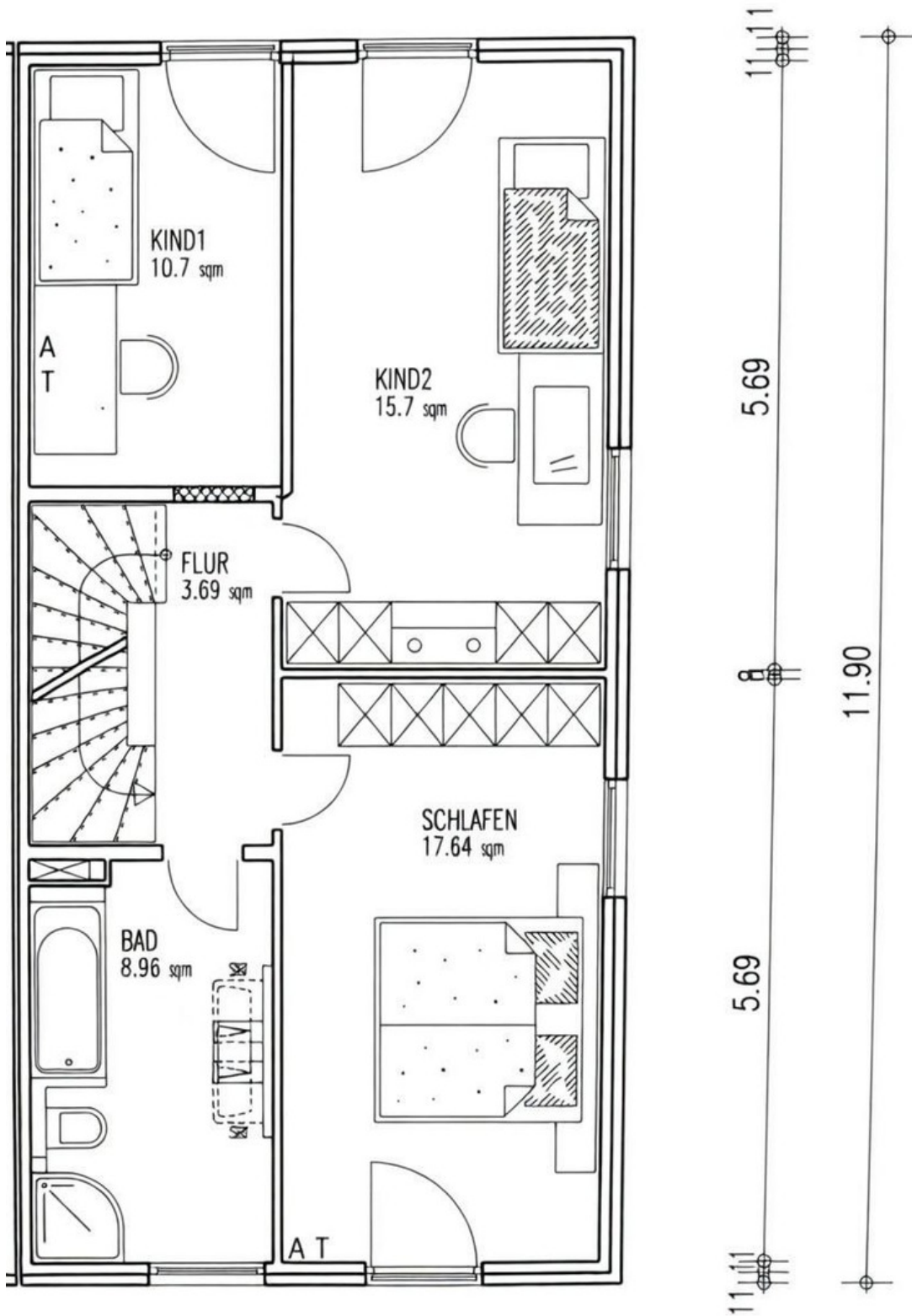


Exposé - Grundrisse



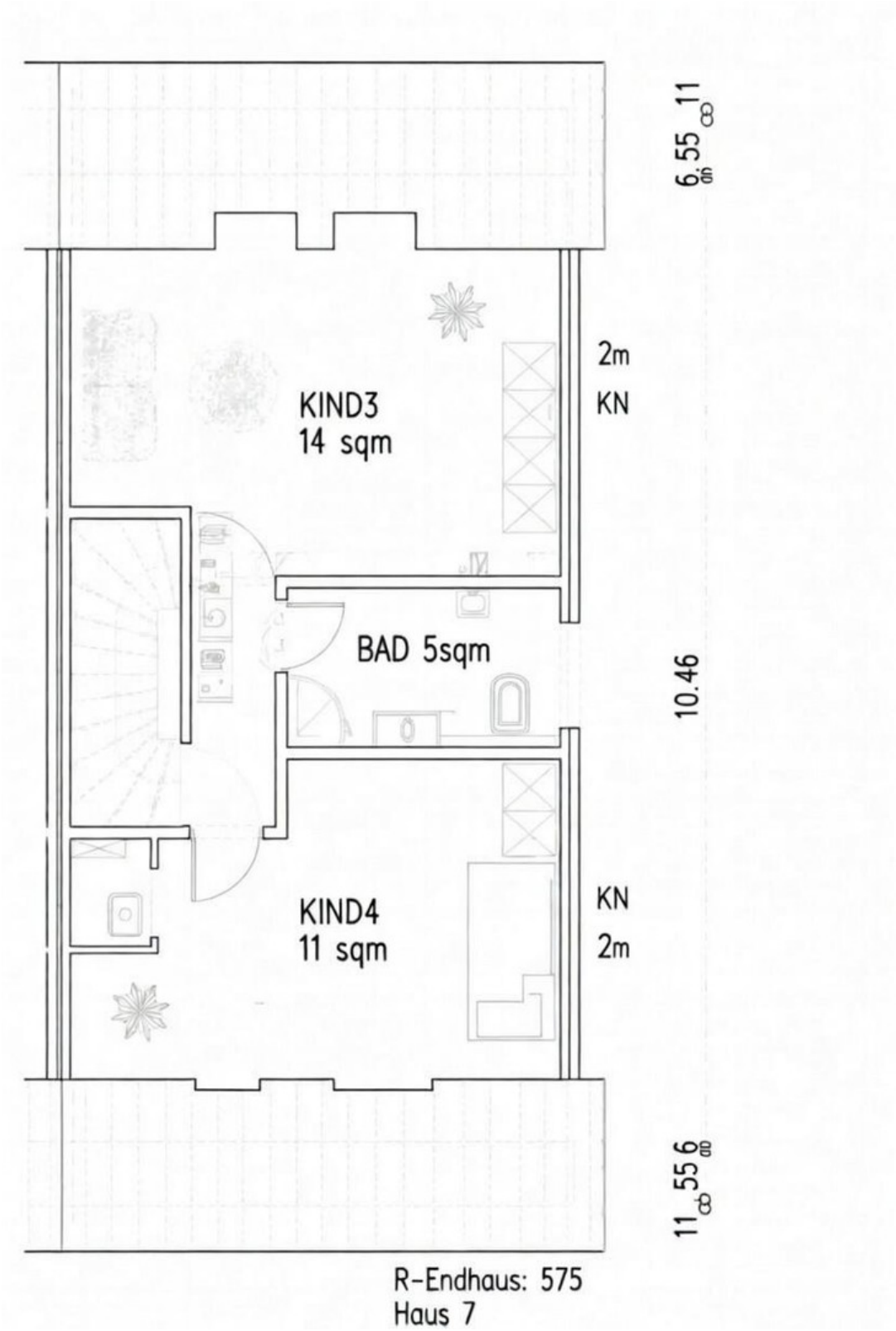
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



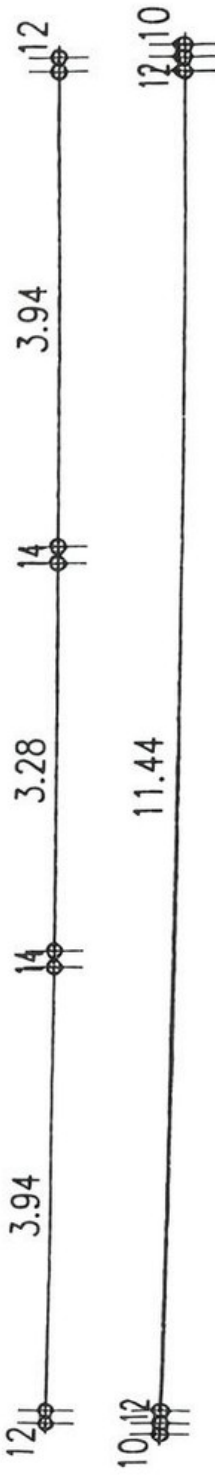
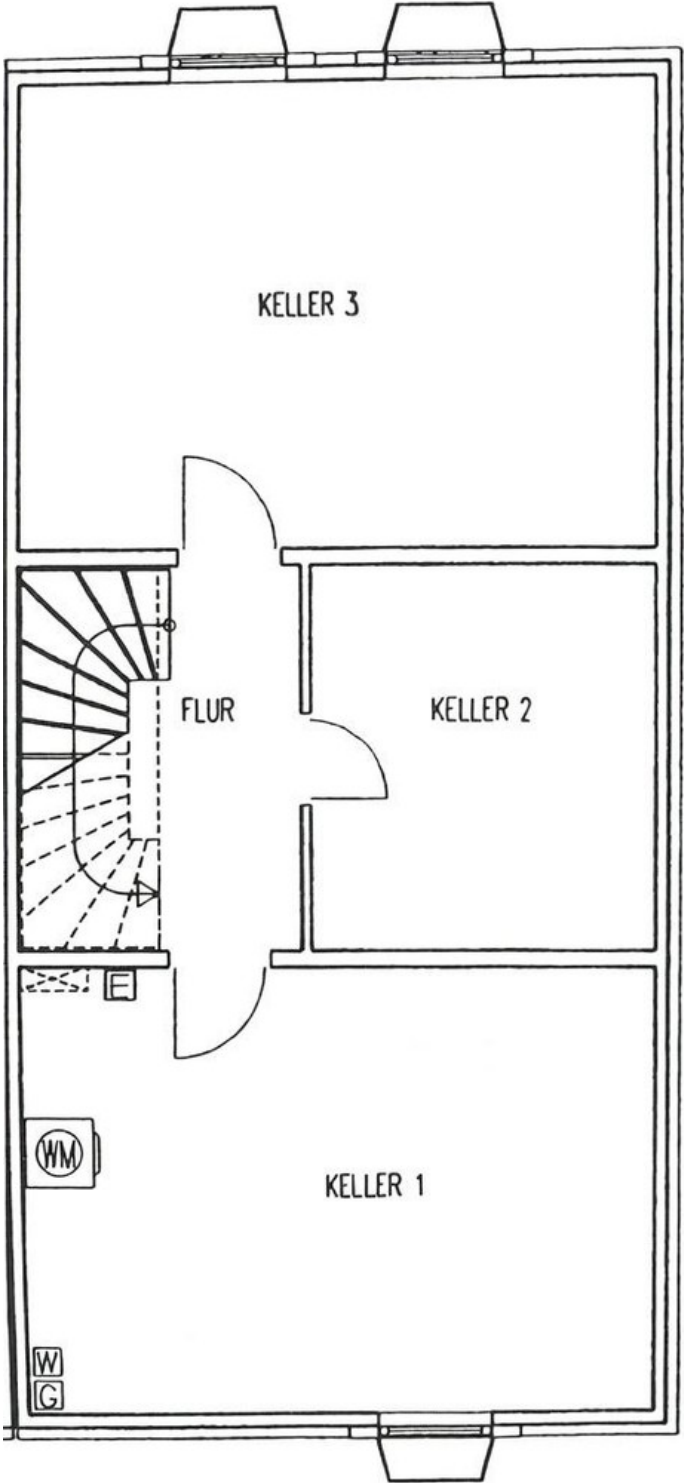
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



D. Erdbeur: 575

Keller