

Exposé

Doppelhaushälfte in Eschborn

Großzügige DHH mit Dachgeschoss-Studio in wirklich ruhiger Lage Eschborn-Niederhöchstadt



Objekt-Nr. OM-452520

Doppelhaushälfte

Verkauf: **860.000 €**

65760 Eschborn
Hessen
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	323,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	161,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte besticht durch eine großzügige und sehr gut durchdachte Raumaufteilung mit hellen Räumen in Süd-Ost-Ausrichtung.

Der Eingangsbereich ist in Naturstein gefliest und verfügt über ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Im Erdgeschoss empfängt der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich, der in die Terrasse und den Garten übergeht. Der sichtgeschützte Garten ist pflegeleicht angelegt und über ein Gartentor zugänglich.

Jedes der im ersten Obergeschoss befindlichen drei Schlafzimmer verfügt über eine Fenstertür mit französischem Balkon und zusätzliche Fenster. Das Tageslichtbadezimmer ist großzügig geschnitten und bis zur Decke gefliest.

Besonders sticht das 28 qm große Dachstudio hervor. Mit einem weiteren Tageslichtduschbad kommen insbesondere eine Nutzung als Jugendzimmer oder als Homeoffice infrage.

Der Hobbyraum, der Waschkeller und der Lagerraum im Untergeschoss sind durchgehend gefliest und mit einer Raumhöhe von ca. 275 cm angenehm zu nutzen.

Das Haus verfügt sowohl über einen Kabelanschluss als auch über eine funktionierende Satellitenanlage.

Die große Garage mit Seitentür und Wallbox bietet zusätzlich Platz für Reifen, Fahrräder und Gartengeräte. Der Stellplatz liegt neben der Garage, was deren Nutzung nicht einschränkt.

Ausstattung

Das Haus ist in Massivbauweise aus Stahlbeton erstellt. Der Bedarfsenergieausweis aus Februar 2026 belegt die Energieklasse D, wobei ein Vollwärmeschutz vorhanden ist und der tatsächliche Verbrauch weit niedriger ausfallen kann (U-Wert: 0,30 bis 0,38 W/(m²K)). Der Keller ist mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Die Gastherme wurde 2022 erneuert, die Hebeanlage 2025. Nach dem Auszug der langjährigen Mieter wurden umfangreichen Renovierungsmaßnahmen auch in der Einbauküche und an Sanitärobjekten und Armaturen durchgeführt, so dass die Immobilie sofort bezugsfertig ist.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

In dieser absolut verkehrsberuhigten und überwiegend eigentümergeborenen Lage von Eschborn-Niederhöchstadt fühlen sich Familien mit Kindern und Haustieren wohl. Die direkt umliegenden Felder und Fahrradwege in Nachbarschaft zu Kronberg laden zum Spazieren und Sport ein. Hier spürt man direkt die aus dem Taunus kommende frische Luft. Es gibt weder Fluglärm noch benachbarte Bahntrassen oder Schnellstraßen, was für eine sehr hohe Lebensqualität sorgt.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Die Gemeinde Eschborn ist wirtschaftlich stark aufgestellt. Mehrere Großmärkte, Spielplätze, Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen einschließlich Gymnasium sowie Tennishalle und Fußballfelder sowie ein Schwimmbad liegen in der Nähe. Mit den S-Bahnen S3 und S4 erreichen Sie den Frankfurter Hauptbahnhof in 20 min. Die Bushaltestelle der Linie 252 liegt 8 Gehminuten entfernt. Die Anbindung an die Autobahnen A66 und A5 ist ausgezeichnet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	118,08 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad 1. OG



Eltern SZ

Exposé - Galerie



Blick Eltern



Kind 1

Exposé - Galerie



Blick Kind 1



Kind 2

Exposé - Galerie



Studio DG

Exposé - Galerie



Studio DG



Multifunktionsraum DG



Gastherme

Exposé - Galerie



Duschbad DG



Duschbad DG

Exposé - Galerie



Waschkeller



Keller Vorratsraum

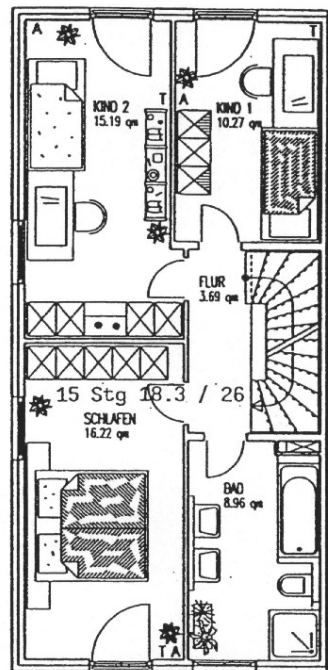
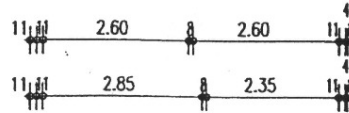
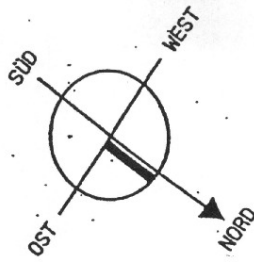
Exposé - Galerie



Hobbyraum

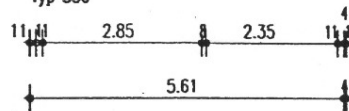


Exposé - Grundrisse

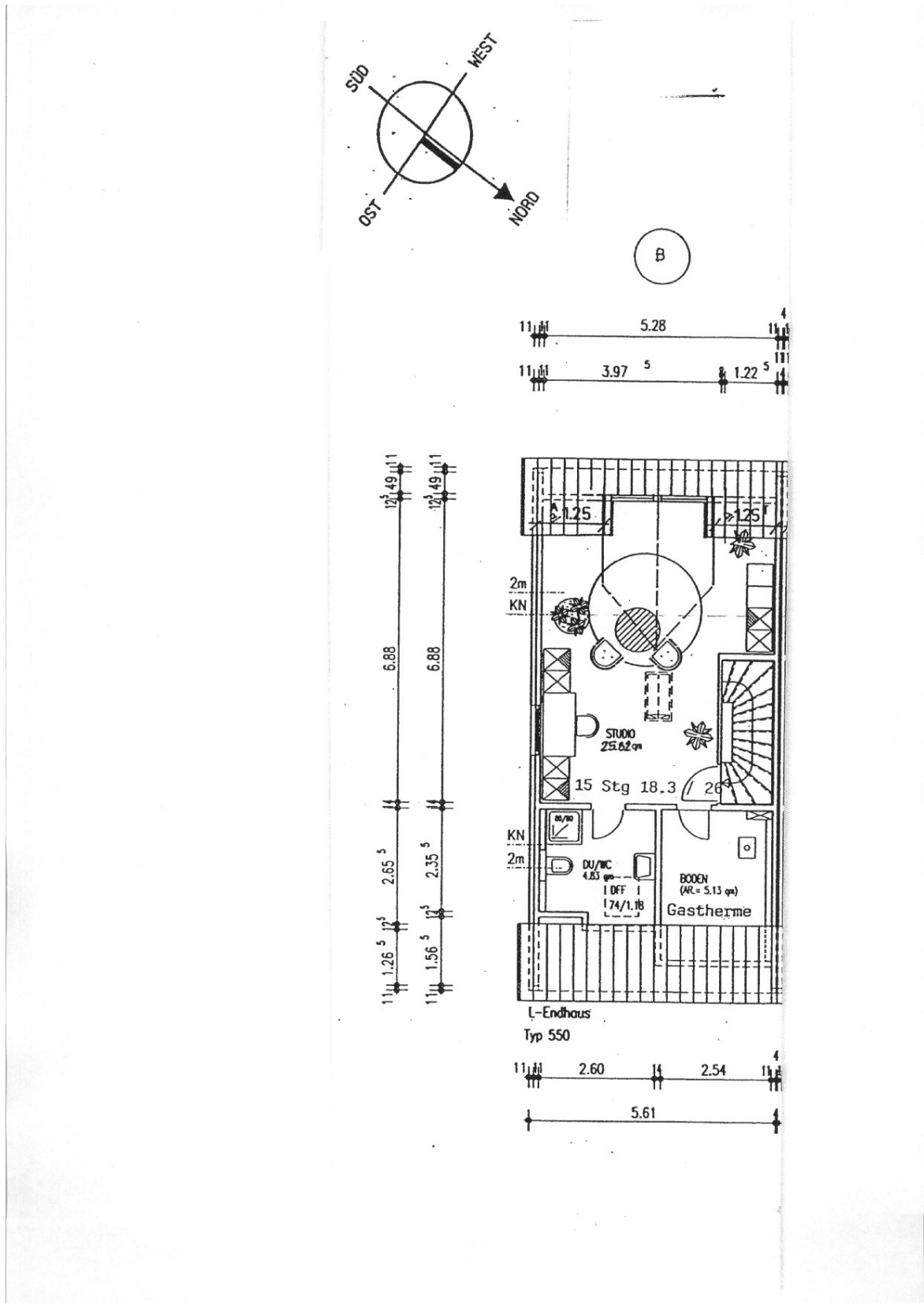


L-Endhaus

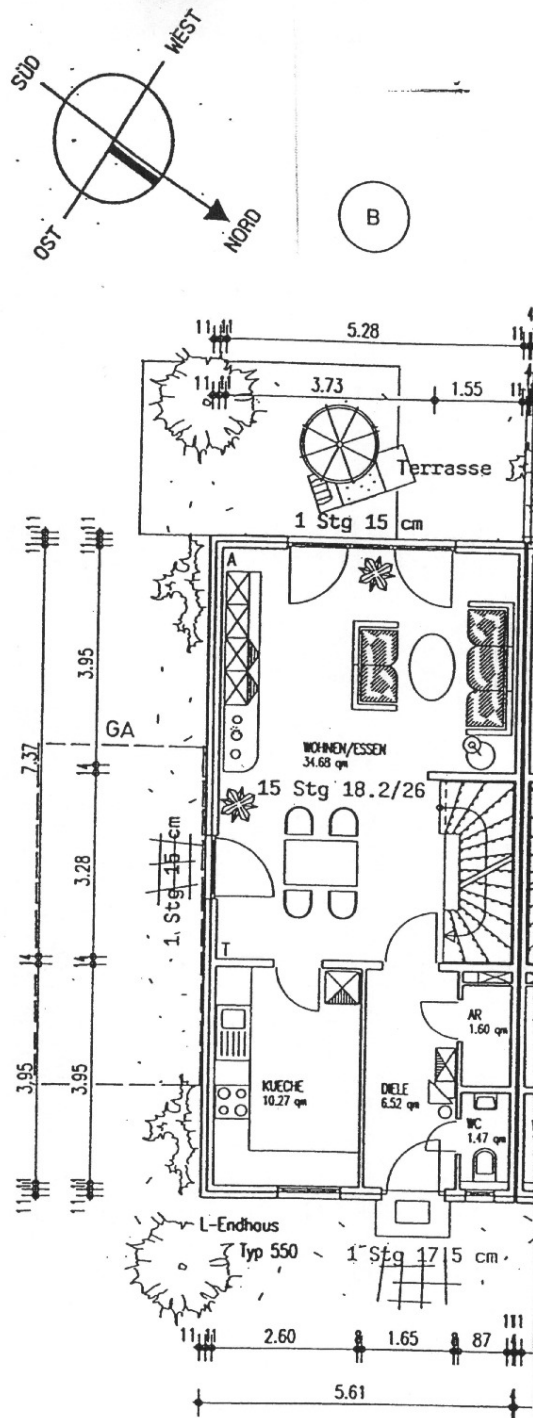
Typ 550



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

