

Exposé

Erdgeschosswohnung in Eschborn

**EG-Wohnung mit Terrasse & Garten, TG-Stellplatz,
moderne Küche, ruhige Lage in Eschborn**



Objekt-Nr. **OM-453751**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **430.000 €**

An den Krautgärten 49
65760 Eschborn
Hessen
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	344 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in, An den Krautgärten 49 in Eschborn, bietet ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten verfügbar ist. Die Wohnung verfügt über eine 10,5m² große Terrasse mit direktem Zugang zum gemeinschaftlichen Garten, der ausschließlich über diese Wohnung erreichbar ist - ideal für alle, die Natur, Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Mit 83m² Wohnfläche, einem Tiefgaragenstellplatz, einer modernen Einbauküche (2022) und einer energieeffizienten Gebäudehülle (Energieklasse C) erfüllt diese barrierefreie Wohnung alle Anforderungen an komfortables und zukunftssicheres Wohnen.

Ausstattung:

- Erdgeschosswohnung mit Terrasse & direktem Gartenzugang
- Moderne Einbauküche (06/2022 Neupreis 9000€)
- Tiefgaragenstellplatz (Kosten hierfür sind im Kaufpreis enthalten)
- Laminat in Wohn-und Schlafräumen
- gefliestes Bad, Gäste WC (beides Fliesen von Rosenthal)
- geflieste Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- weiße Kunststofffenster teilweise bodentief mit Isolierverglasung und Rollläden
- Abstellraum für Fahrräder und eigenes Kellerabteil
- Hausgeld: 344 €(inkl. Rücklagenaufbau für neue Heizung)
- Energieausweis: Klasse C (86,7 kWh/m²)
- TG-Stellplatz direkt im Haus

Ausstattung

Grundriss & Raumaufteilung:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- zwei helle Schlafzimmer
- separate Küche mit moderner Einbauküche
- Tageslichtbad
- Abstellraum für Fahrräder
- Kellerabteil
- Waschküche
- TG-Stellplatz direkt im Haus (Kosten hierfür sind im Kaufpreis enthalten)
- Aufzug
- barrierefrei (Aufzug geht bis in den Keller, sodass kein Treppen steigen nötig wäre)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Sonstiges:

Die Wohnung ist ideal für Käufer, die eine ruhige, gepflegte und energieeffiziente barrierefreie EG-Wohnung mit Garten suchen.

Der direkte Gartenzugang macht dieses Angebot zu einer echten Rarität auf dem Eschborner Immobilienmarkt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohnanlagen Eschborns - den Krautgärten. Hier profitieren Sie von:

-sehr ruhiger, grüner Wohnlage

-sehr freundliche Hausgemeinschaft

-schnelle Anbindung nach Frankfurt, Eschborn Süd

-durch den Bau der Reginaltangende werden in Zukunft drei weitere Haltepunkte entstehen. Durch verkürzte Reisezeiten in Richtung Bad Homburg oder Flughafen, ohne Fahrt über den Frankfurter Hauptbahnhof

-Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (Grundschule und weiterführende Schule), Kitas in unmittelbarer Nähe

-hohem Freizeitwert durch Feldnahe Lage, Parks, Spielplatz und Spazierwege

Die Lage ist besonders attraktiv für Paare, junge Familien, Best Ager und Hundebesitzer.

Infrastruktur:

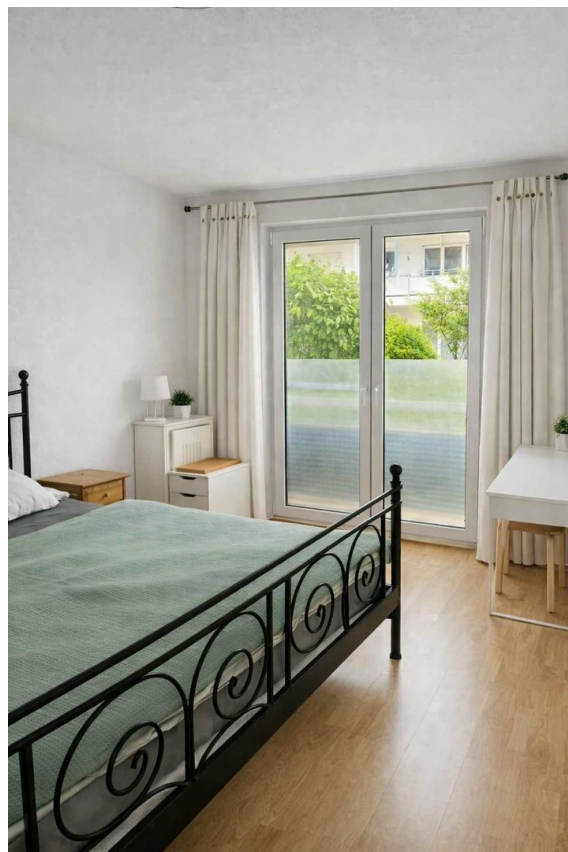
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	86,70 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



1.Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



2.Schlazimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie

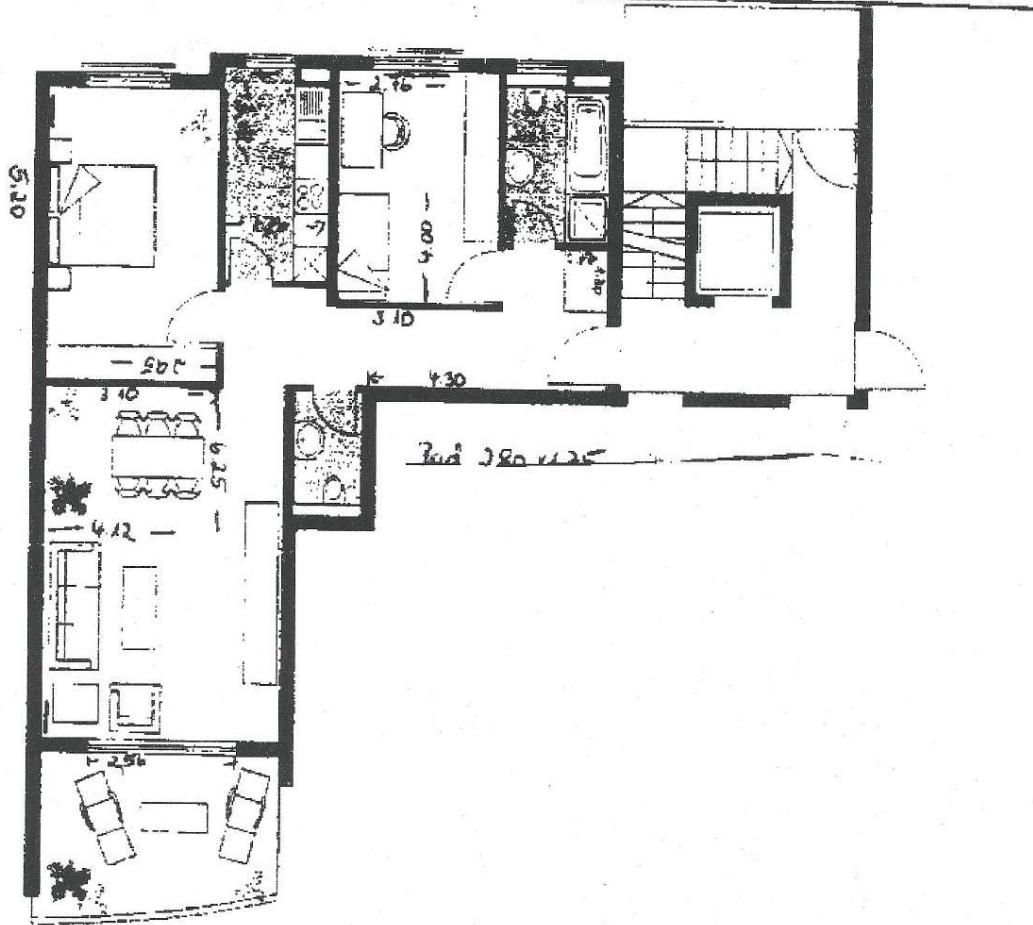


Gäste WC



Garten

Exposé - Grundrisse



EG

3-Zimmer-Wohnungen Nr. W04, 08, 12

Gebäude C1
 Anzahl der Geschosse 3 + DG
 Wohnungen im Gebäude 15

EG-Wohnungen mit Sondernutzungsrecht.

Maßstab 1:100. Ausstattung gemäß Baubeschreibung
 (eingezeichnete Einrichtungen als Muster)

Wohnflächen:	
Abstellraum	0,79 m ²
Bad	5,05 m ²
Balkon	5,42 m ²
Diene	9,71 m ²
Flur	1,13 m ²
Küche	6,48 m ²
Schlafen	15,17 m ²
WC	2,32 m ²
Wohnen	25,50 m ²
Zimmer	11,18 m ²
gesamt	82,96 m²