

Exposé

Maisonette in Eschborn

Exklusive 4-Zimmer-Maisonette Wohnung in Eschborn-Niederhöchstadt



Objekt-Nr. **OM-329799**

Maisonette

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:
Lili Kheradmand
Mobil: 01575 4972495

Königsberger Str. 3a
65760 Eschborn
Hessen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2025
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	120,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	7,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exquisite, luxuriös modernisierte Maisonette-Wohnung im begehrten Stadtteil Niederhöchstadt in Eschborn. Das 1995 erbaute 9-Parteien-Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.729 m², wobei der angebotenen Wohnung ein Anteil von 135/1000 bzw. 233 m² gehört.

Mit einer Wohnfläche von 119,4 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von 7,1 m² bietet diese Immobilie viel Raum zum Wohlfühlen. Besonders hervorzuheben sind der Balkon (7,1 m²) sowie die Terrasse (11,1 m²), die beide eine sonnige Südost-Ausrichtung haben. Eine weitere Besonderheit ist das exklusive Nutzungsrecht für das angrenzende Gartengrundstück von ca. 53 m², das sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und erstreckt sich über zwei Ebenen, die durch eine elegante Wendeltreppe miteinander verbunden sind. Auf der oberen Ebene befinden sich der Eingangsbereich, die moderne Küche, ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein Gäste-WC, ein praktischer Vorratsraum sowie der Zugang zum Balkon. Vom Balkon führt eine Treppe direkt in den Gartenbereich.

Auf der unteren Ebene finden sich drei Schlafzimmer, die sowohl als Kinderzimmer als auch als Arbeitszimmer genutzt werden können, ein stilvoll modernisiertes Badezimmer und der Zugang zur Terrasse, die direkt vom Schlafzimmer aus begehbar ist.

Abgerundet wird das Angebot durch einen gefliesten Kellerraum sowie einen Stellplatz in der Duplexgarage. Zusätzlich stehen den Bewohnern zwei gemeinschaftlich genutzte Kfz-Stellplätze, eine Waschküche und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Modernisierungen der letzten 12 Jahre: Die Wohnung wurde in den letzten Jahren kontinuierlich und mit viel Liebe zum Detail modernisiert:

2012: Eichenparkett im gesamten Wohnbereich

2012: Italienische Feinsteinfliesen in Küche, Gäste-WC und Vorratsraum

2012 und 2020: Austausch aller Sanitäranlagen in Küche und Gäste-WC

2020: Komplettmodernisierung des Badezimmers, einschließlich Luxus-Feinsteinfliesen und neuer Sanitäranlagen

2020: Maßgeschneiderte Alno-Vollholzküche (1995) wurde aufwendig renoviert

2022: Hochwertige Modernisierung von Balkon, Terrasse und Gartenbereich

Zusätzliche Informationen:

Die Küche ist im Kaufpreis enthalten.

Das monatliche Hausgeld beträgt 350 €, inklusive ca. 75 € Rücklagen sowie Heizkosten, Verwaltung, Müllgebühren, Versicherungen, Winterdienst, Gebäudereinigung, Gartenpflege etc.

Aktuelle Rücklagenhöhe: ca. 70.000 €

Aufgrund des Umzugs ins Ausland kann die Wohnung optional möbliert oder teilmöbliert übernommen werden (gegen einen geringen Aufpreis).

Keine Maklerprovision – Verkauf direkt vom Eigentümer.

Anfragen werden nur bei vollständigen Kontaktdaten beantwortet.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Die Wohnung ist ab Mai 2025 bezugsfrei.

Bitte keine Makleranfragen!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Bestlage im idyllischen Niederhöchstadt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel, sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Buslinie 252 hält in unmittelbarer Nähe, und der Bahnhof Niederhöchstadt ist in nur 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort aus fahren die S-Bahnen S3 und S4 direkt nach Frankfurt Hauptbahnhof und Frankfurt Süd.

Nur wenige Schritte entfernt beginnt ein wunderschöner Wanderweg entlang des Westerbachs, der zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren einlädt. In der Umgebung finden Sie zudem ein großes Sportgelände mit Fußballfeldern, Sporthallen und Trainingsmöglichkeiten sowie einen der größten Tennisvereine Hessens.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	142,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Eingang / Flur



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Flur unten



Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1



Arbeitszimmer 2

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



WC mit Bidetfunktion

Exposé - Galerie

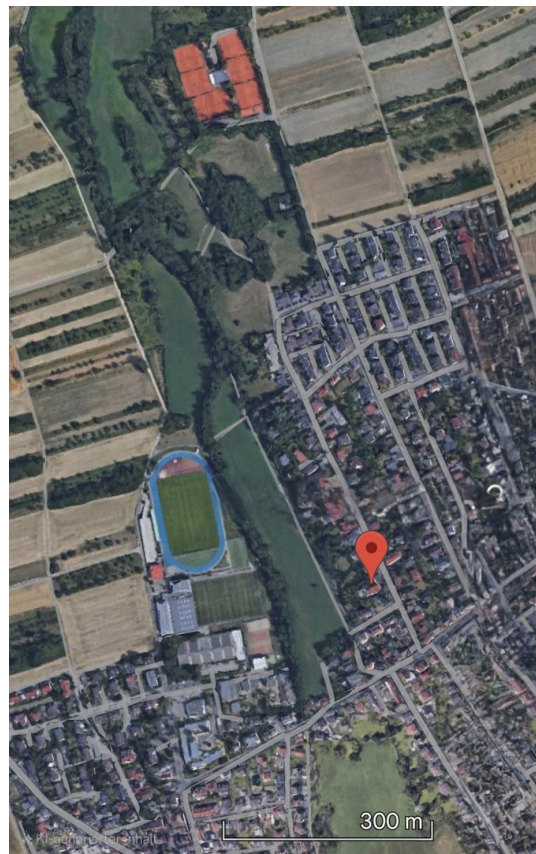


Regendusche



gefliefter Kellerraum

Exposé - Galerie



Lage

Wohn-/Nutzflächen	Raumnr.	Raumbezeichnung	Nutzfläche / qm	Wohnfläche / qm	Bemerkungen
UG	1.7	Flur		6,7	
	1.8	Bad		5,3	
	1.9	Arbeiten 1		15,9	
	1.10	Arbeiten 2		5,6	
	1.11	Schlafen		23,1	
	1.12	Terrasse		5,6	Terrasse 11,1 qm zu 50%
		Summe UG + Terrasse	0,0	62,1	
EG	1.1	Flur		6,9	
	1.2	Abstellraum		3,2	
	1.3	Wohnen / Essen		37,2	
	1.4	Küche		5,6	
	1.5	WC		1,0	
	1.6	Balkon		3,6	Balkon 7,1 qm zu 50%
		Summe EG + Balkon	0,0	57,3	
UG	1.13	Kellerraum "K6"	7,1		
		Summe UG	7,1	0,0	
		Summe WE 1+4	7,1	119,4	inkl. 9,2 qm Terrasse
Summe gesamt (Nutz- und Wohnfläche) WE 1+4				126,4	

Hofheim a. Ts., 03.09.2013

Flächenaufmaß

Exposé - Galerie



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **142 kWh/(m²·a)** Registriernummer²⁾ HE-2015-000571637
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

142 kWh/(m²·a)



156 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

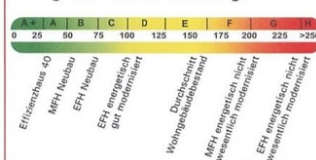
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

142 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	bis	Energieträger ³⁾	Primär-Energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.12	31.12.12	Gas	1,10	120.477	28.457	92.020	1,11
01.01.13	31.12.13	Gas	1,10	126.345	39.255	87.090	1,05
01.01.14	31.12.14	Gas	1,10	139.205	32.337	106.868	1,29

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³⁾ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kältpauschale in kWh ⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 7140013808 EA-Nr.: 0009014090107150000831050

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss oben

Exposé - Grundrisse



Grundriss unten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

