Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in Frankfurt-Nieder-Eschbach



Albert-Schweitzer-Straße 22a, 60437 Frankfurt, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	26KW100_24.11	**Baujahr**	1973
Objektart	Wohnung	**Zustand**	Gepflegt
Objekttyp	Etagenwohnung	**Energieausweis**	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 70 m^2	**Endenergiebedarf**	97 kWh/(m^2*a)
Anzahl Zimmer	3	**Energieausweis gültig bis**	19.07.2033
Anzahl Schlafzimmer	2	**Baujahr lt. Energieausweis**	1973
Anzahl Badezimmer	1	**wesentlicher Energieträger**	Erdgas leicht
Befeuerung	Gas	**Jahr der letzten Modernisierung**	2013
Heizungsart	Zentralheizung	**Kaufpreis**	320.000,00 €
Etagenzahl	4	**Außen-Provision**	3,57% inkl. MwSt
Balkon	Ja	**Hausgeld**	249,00 €

Beschreibung

Diese gemütliche und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im gewachsenen Wohngebiet Frankfurt-Nieder-Eschbach im Norden Frankfurts.

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1973 errichtet und verfügt über insgesamt vier Etagen. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 70 m^2.

Die Wohnung verfügt über eine praktische Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einer separaten Küche sowie einem Badezimmer. Damit eignet sie sich ideal für Paare, kleine Familien und Personen, die von zu Hause aus arbeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit Ausnahme des kleineren Schlafzimmers, das mit Laminat ausgestattet ist, verfügen die wesentlichen Wohnräume über Echtholzböden. Diese verleihen der Wohnung eine warme und angenehme Wohnatmosphäre.

Zur Wohnanlage gehören insgesamt 24 gemeinschaftlich nutzbare Stellplätze, die den Bewohnern ohne feste Zuordnung zur Verfügung stehen.

Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter:

* REWE
* Nahkauf
* ALDI
* Bäckereien
* Apotheken
* Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs

Die gute Nahversorgung ermöglicht es den Bewohnern, ihre täglichen Einkäufe bequem in der Umgebung zu erledigen, ohne regelmäßig in die Frankfurter Innenstadt fahren zu müssen.

Schulen und Kinderbetreuung

In der Umgebung befinden sich mehrere Schulen und Kindertagesstät-

ten, darunter:

* Otto-Hahn-Schule
* Michael-Grzimek-Schule
* Evangelische Kindertagesstätte Nieder-Eschbach
* Kita Erdmännchen

Das vorhandene Bildungs- und Betreuungsangebot macht den Standort besonders für Familien mit Kindern interessant.

Wohnumfeld

Nieder-Eschbach zeichnet sich durch eine überwiegend wohnwirtschaftliche Bebauung, eine gewachsene Nachbarschaft sowie eine gute Infrastruktur aus.

Im Vergleich zu den stark frequentierten Geschäftsvierteln der Frankfurter Innenstadt bietet das Wohngebiet eine angenehmere und ruhigere Wohnatmosphäre.

Die Lage eignet sich insbesondere für Käufer, die eine gute Anbindung an die Stadt mit einem komfortablen und familienfreundlichen Wohnumfeld verbinden möchten.

Besondere Vorteile der Immobilie

1. Ideal für internationale Familien und Eltern mit schulpflichtigen Kindern

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zur accadis International School in Bad Homburg.

Die Schule ist mit dem Auto voraussichtlich in ca. 10–15 Minuten erreichbar.

Mit der U-Bahn-Linie U2 ist die Station Ober-Eschbach von Nieder-Eschbach aus nur eine Station entfernt. Von dort beträgt der Fußweg zur internationalen Schule etwa 8 Minuten.

Damit eignet sich die Wohnung besonders für internationale Familien, die neu nach Deutschland ziehen und ihre Kinder an einer internationalen Schule anmelden möchten.

2. Attraktive Kapitalanlage mit WG-Vermietungspotenzial

Dank der separaten Küche bietet die Wohnung auch interessante Möglichkeiten für Kapitalanleger.

Die drei Wohnräume können grundsätzlich einzeln als Zimmer einer Wohngemeinschaft (WG) vermietet werden, sofern die entsprechenden rechtlichen und praktischen Voraussetzungen erfüllt sind.

Lage

Lage und Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich im nördlichen Frankfurter Stadtteil Nieder-Eschbach, der sich durch gewachsene Wohngebiete und eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf auszeichnet.

Nieder-Eschbach verbindet die Vorteile einer guten städtischen Verkehrsanbindung mit dem angenehmen Wohncharakter eines Vorortes. Sowohl die Frankfurter Innenstadt als auch Bad Homburg und die umliegenden Regionen sind gut erreichbar.

Die Albert-Schweitzer-Straße, in der sich die Immobilie befindet, ist eine Wohnstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Das direkte Umfeld ist überwiegend durch Wohngebäude und Einrichtungen des täglichen Bedarfs geprägt.

Die U-Bahn-Station Nieder-Eschbach befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Wohnung.

Öffentliche Verkehrsmittel

U-Bahn-Linie U2

Mit der U2 gelangt man bequem in die Frankfurter Innenstadt. Die Linie führt unter anderem über wichtige Haltestellen wie Heddernheim, Dornbusch, Eschenheimer Tor und Hauptwache und verkehrt weiter in Richtung Südbahnhof.

In nördlicher Richtung verbindet die U2 Nieder-Eschbach mit Bad Homburg-Ober-Eschbach und Gonzenheim.

U-Bahn-Linie U9

Die U9 verbindet Nieder-Eschbach mit Riedberg, Nordwestzentrum und Ginnheim.

Damit sind unter anderem der Universitätscampus Riedberg, das Einkaufszentrum Nordwestzentrum sowie weitere Wohngebiete gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die gute ÖPNV-Anbindung bietet insbesondere Berufspendlern, Studierenden und Haushalten ohne eigenes Auto praktische Vorteile im Alltag.

Verkehrsanbindung mit dem Auto

Nieder-Eschbach verfügt über eine gute Anbindung an die Autobahnen A5 und A661.

Dadurch sind andere Frankfurter Stadtteile, Bad Homburg sowie zahlreiche Ziele innerhalb der Rhein-Main-Region bequem mit dem Auto erreichbar.

Entfernungen und Erreichbarkeit

Ziel / Einrichtung Entfernung / Anbindung
U-Bahn-Station Nieder-Eschbach ca. 200–500 m, fußläufig erreichbar
U-Bahn-Linie U2 Verbindung zur Frankfurter Innenstadt und in Richtung Bad Homburg
U-Bahn-Linie U9 Verbindung nach Riedberg, Nordwestzentrum und Ginnheim
Otto-Hahn-Schule ca. 350 m
Kindertagesstätten ca. 200–350 m
Supermärkte und Bäckereien fußläufig erreichbar
Autobahnen A5 / A661 gute Anbindung für den Individualverkehr

Die Kombination aus guter öffentlicher Verkehrsanbindung, kurzen Wegen zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie der Nähe zu wichtigen Autobahnen macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Ausstattung Beschreibung

- 1 Einbauküche
- 1 Großer Wohn-/ Essbereich
- 2 Schlafzimmer

- 1 Bad mit Dusche und Badewanne
- 1 Keller
- 1 Abstellraum im Dach
- 22 Freiparkpläte für Bewohner

Ihr Ansprechpartner

Herr Jonas Harney
Anjia Immobilien GmbH & Co. KG
Europa-Allee 165
60486 Frankfurt am Main

Mobil: 01709361524

E-Mail: vertrieb@anjia-immobilien.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.