

Exposé

Doppelhaushälfte in Eschborn

Ihr Traumhaus in Bestlage - Exklusive Doppelhaushälfte in Massivbauweise



Objekt-Nr. **OM-308557**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **879.000 €**

Ansprechpartner:
Waligorski

65760 Eschborn
Hessen
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	75,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2008 in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte in Eschborn Niederhöchstadt bietet auf drei Etagen plus einem geräumigen Keller höchsten Wohnkomfort und ist in einem außerordentlich gepflegten Zustand. Mit einer Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen wird dieses Zuhause allen Ansprüchen gerecht.

Erdgeschoss: Betreten Sie das lichtdurchflutete Erdgeschoss ganz einfach mit dem Öffnen Ihres Fingers durch das Fingerprintsystem. Durch den Flur gelangen Sie in die moderne Küche, die mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet ist und keine Wünsche offen lässt.

Lassen Sie sich von der warmen Atmosphäre des großzügigen Wohn- und Essbereichs verzaubern. Ein eleganter Kamin sorgt hier für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls im EG.

Obergeschoss: Das Obergeschoss beherbergt ein großes, stilvoll gestaltetes Badezimmer, mit Zugang zum Balkon, dass keine Wünsche offen lässt. Das Schlafzimmer bietet Platz für Erholung, während das angrenzende Ankleidezimmer zusätzlichen Stauraum bietet. Ein weiterer Raum bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Dachgeschoss: Das ausgebaute Studio im Dachgeschoss beeindruckt durch seine Großzügigkeit und den gemütlichen Ofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Dieser Raum eignet sich hervorragend als Rückzugsort oder für kreative Hobbys.

Keller: Das Haus ist voll unterkellert, Die Kellerräume können z.B. als Waschküche, Werkstatt und Freizeitraum genutzt werden. Er bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch eine Sauna, die zum Entspannen einlädt.

Der gesamte Treppenbereich ist mit einer indirekten Treppen -/Stufenbeleuchtung ausgestattet.

Außenbereich: Der große Garten wurde in den Jahren 2022/2023 komplett neu angelegt und präsentiert sich in bestem Zustand. Auf der weitläufigen Terrasse aus Bangkirai-Holz können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen. Eine elektrische Markise sorgt für angenehmen Schatten an heißen Tagen.

Ausstattung

Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumsteuerung ausser KG und DG

Elektrische Rollläden im EG

STR-Fingerprintsystem zum schlüssellosen Öffnen der Haustür

Kunststofffenster (Fünfkammersystem) Isolierverglasung

Hochwertige Bodenläge in allen Räumen

LAN-Steckdosen im gesamte Haus verteilt.

Massivbauweise

Bankhirai-Terrasse

Vollausgestattete Küche

Elektrische Markise

Hochwertige Sauna

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dieses exklusive Haus bietet Ihnen nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch eine erstklassige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten und begehrten Lage.

Eschborn zählt zu einer beliebten und begehrten Wohngegend im Taunus und dem Rhein-Main-Gebiet. Die Stadt überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen. Von der S-Bahnhaltestelle Niederhöchstadt können Sie fußläufig täglich mit den S-Bahnlinien S3 und S4 nach Frankfurt, Darmstadt, Bad Soden, Kronberg und weitere Ziele fahren. Die S-Bahnen verkehren mehrmals täglich und bieten eine bequeme und schnelle Verbindung zu diesen und anderen Städten.

Eschborn bietet eine Vielzahl von guten Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielseitigen Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Zudem sind Ärzte und verschiedene Sportmöglichkeiten leicht erreichbar, was den Wohnort besonders attraktiv für Familien macht. Die Wohnqualität in Eschborn wird durch das umfangreiche Angebot an Dienstleistungen und die hohe Lebensqualität abgerundet. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Einziehen und Wohlfühlen – hier wird Ihr Traum vom Eigenheim wahr!

Lesen Sie hier was Eschborn alles zu bieten hat.

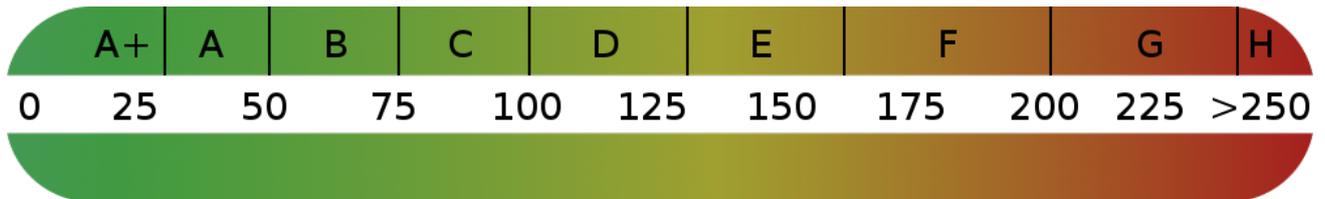
<https://de.wikipedia.org/wiki/Eschborn>

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



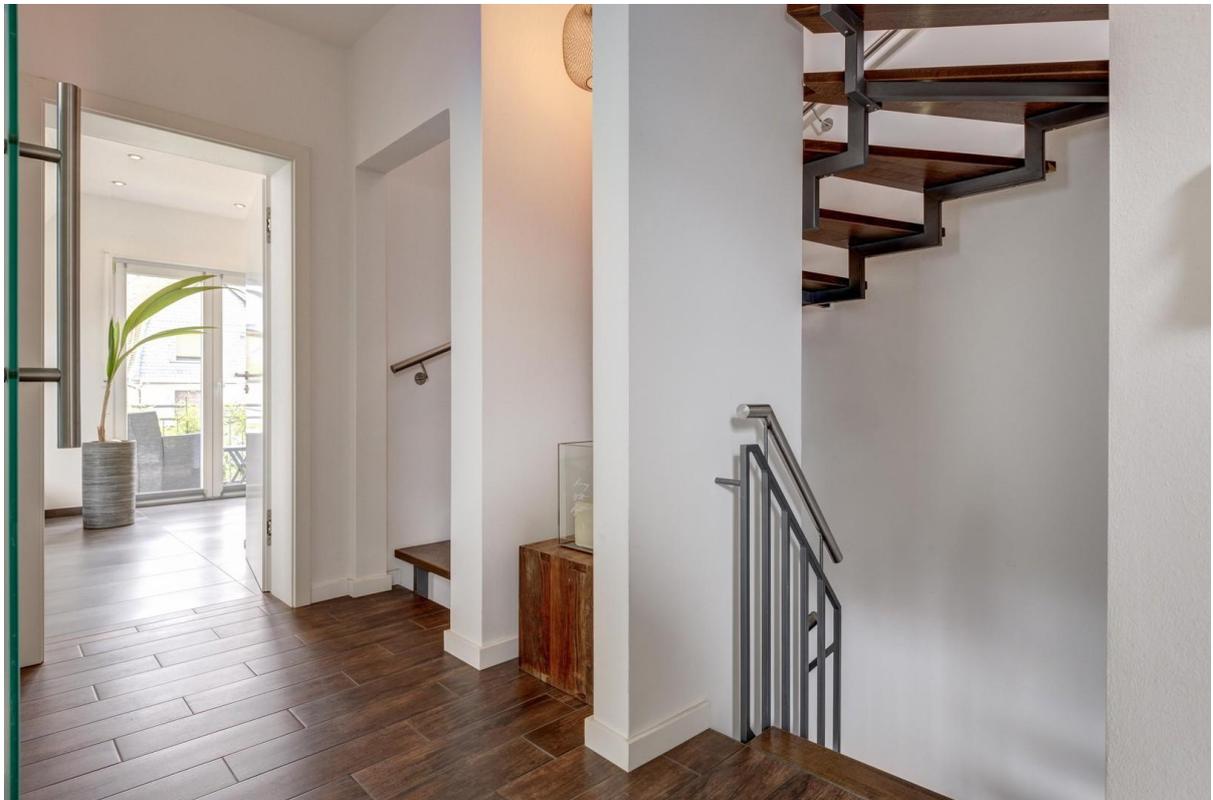
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



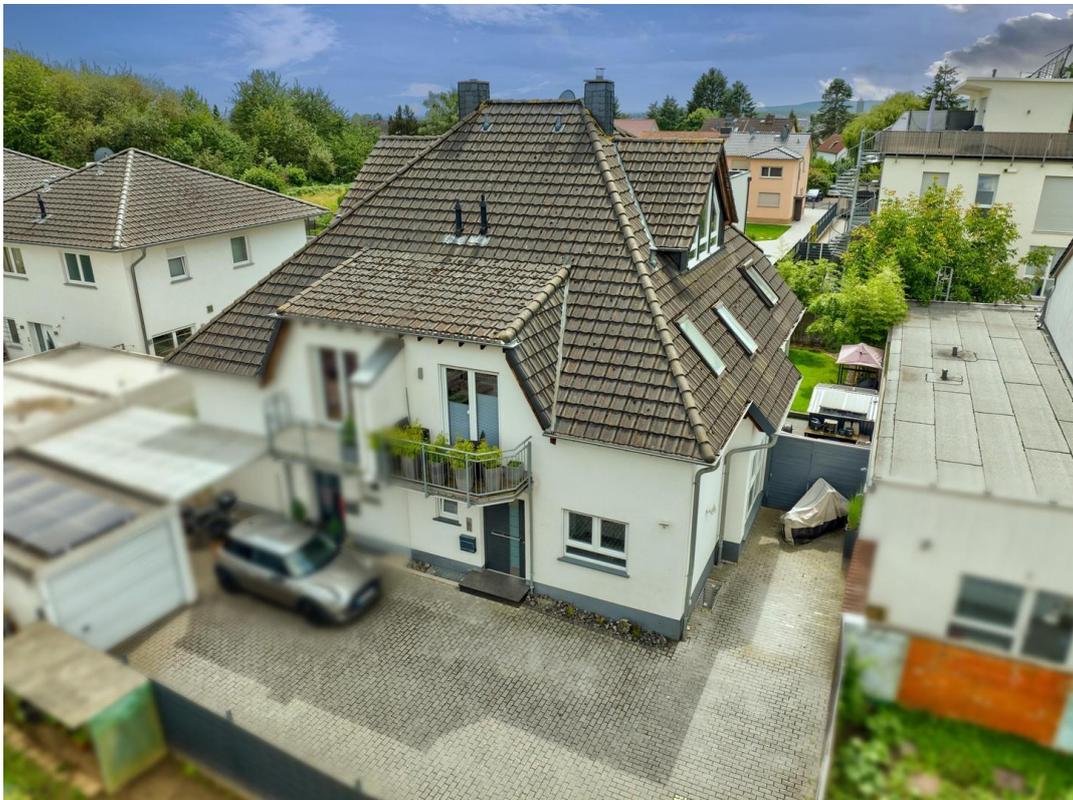
Exposé - Galerie



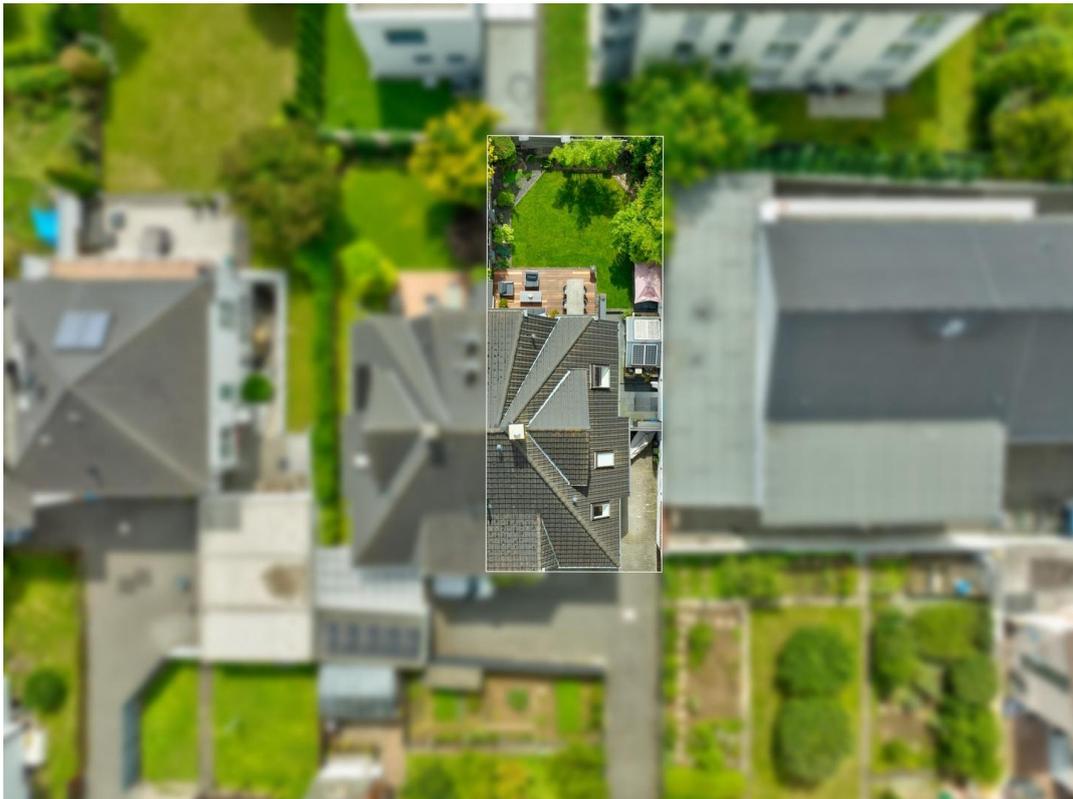
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss Visualisierung



Obergeschoss Visualisierung

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss Visualisierung



Kellergeschoss Visualisierung

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

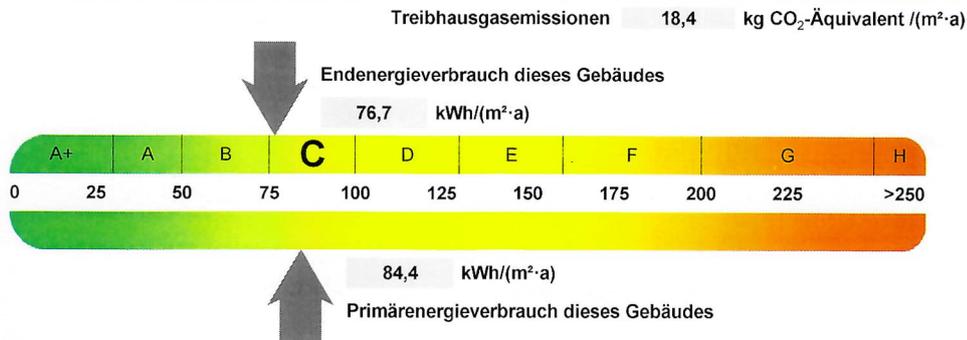
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2024-005230386

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

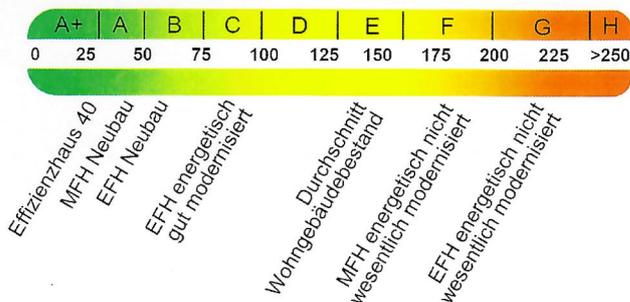
76,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.02.2020	12.03.2024	Erdgas LL	1,10	44628	13620	31008	1,25

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus