

Frankfurt am Main – Eckenheim

# Charmantes Reiheneckhaus in ruhiger Sackgasse

Objektnummer: 25001113



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 193 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001113
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	730.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	65.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



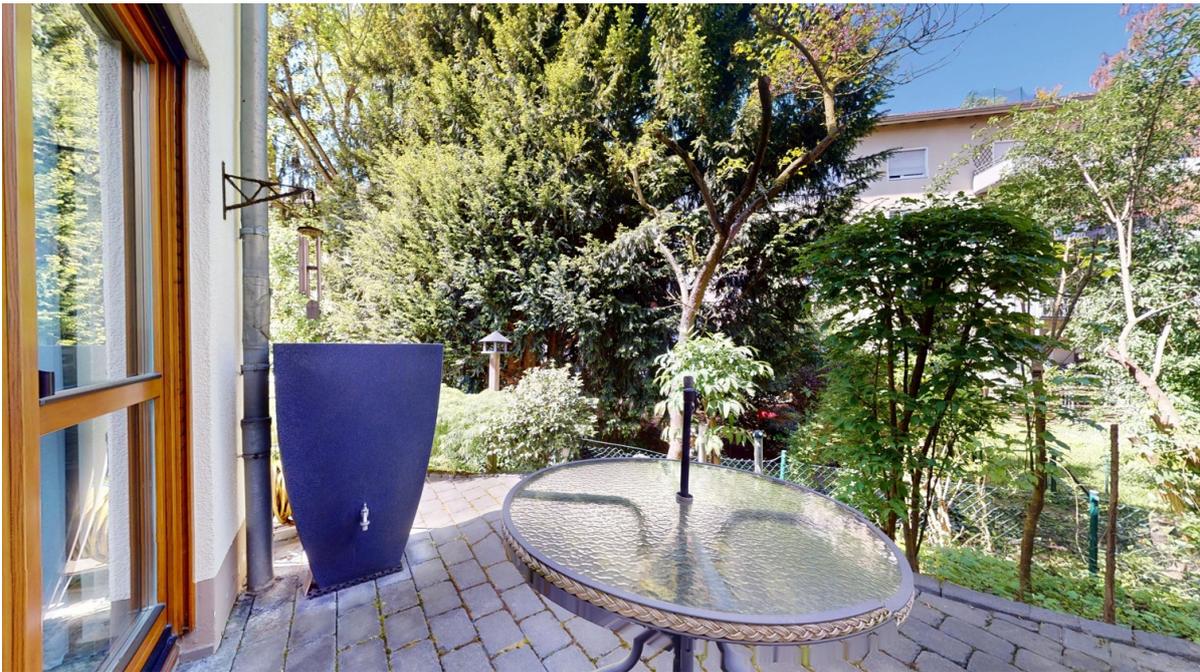
Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



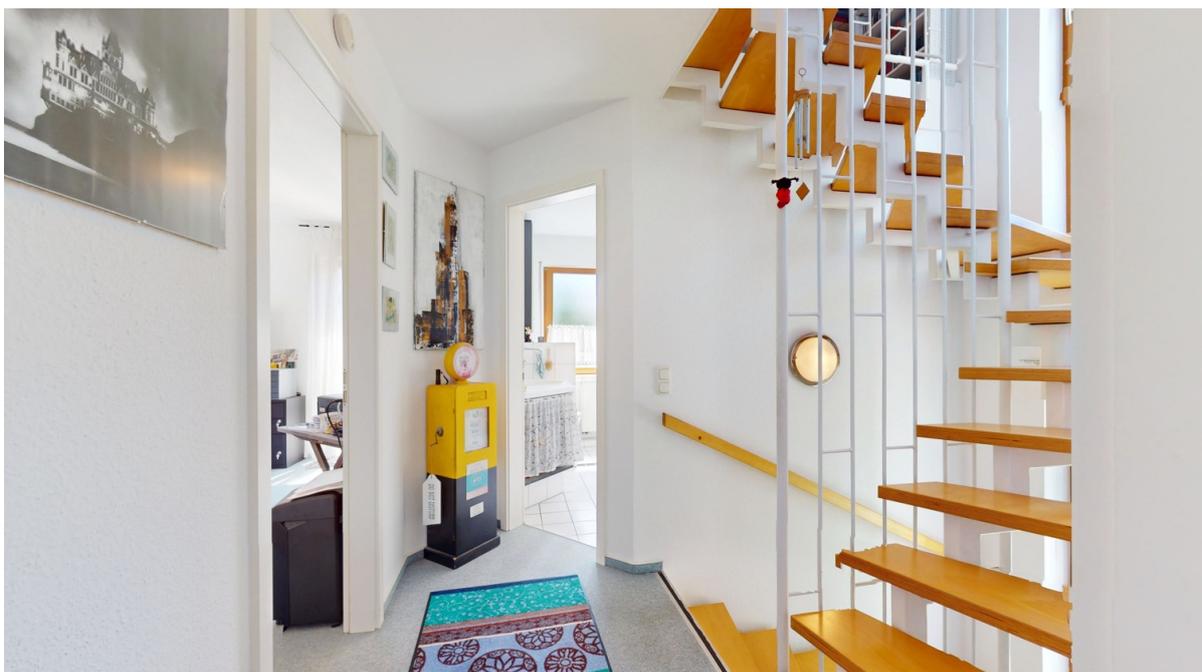
Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



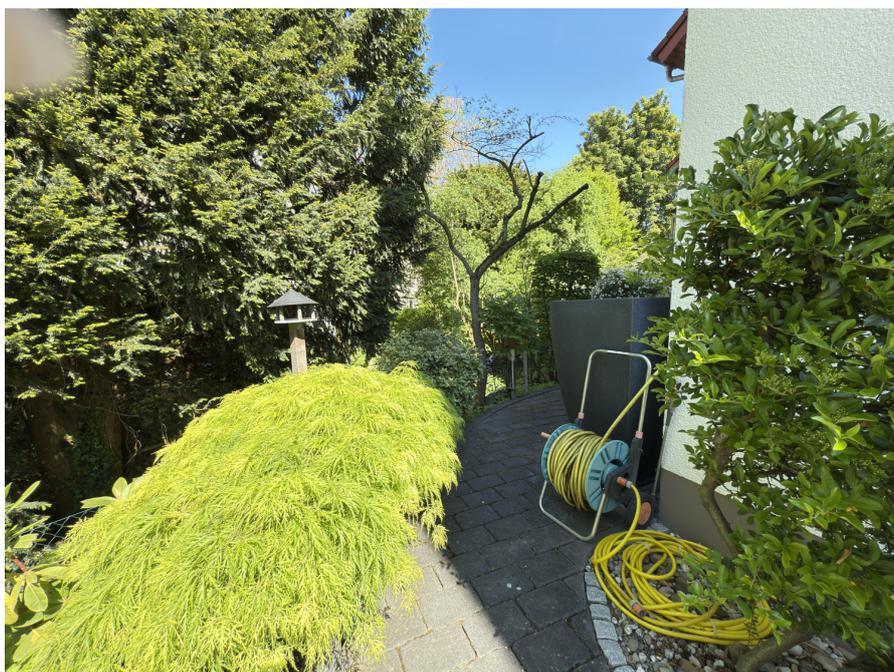
Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



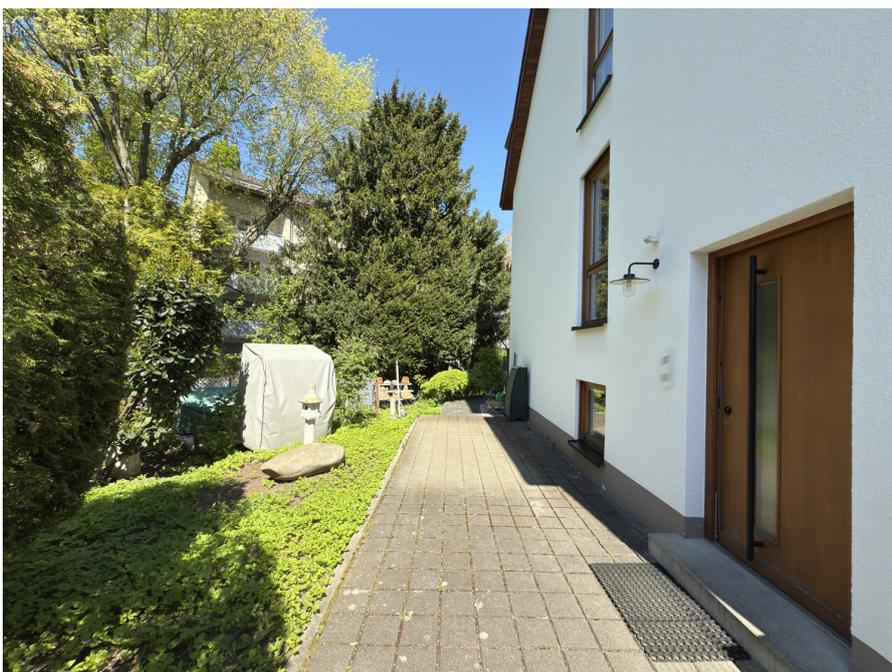
Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie

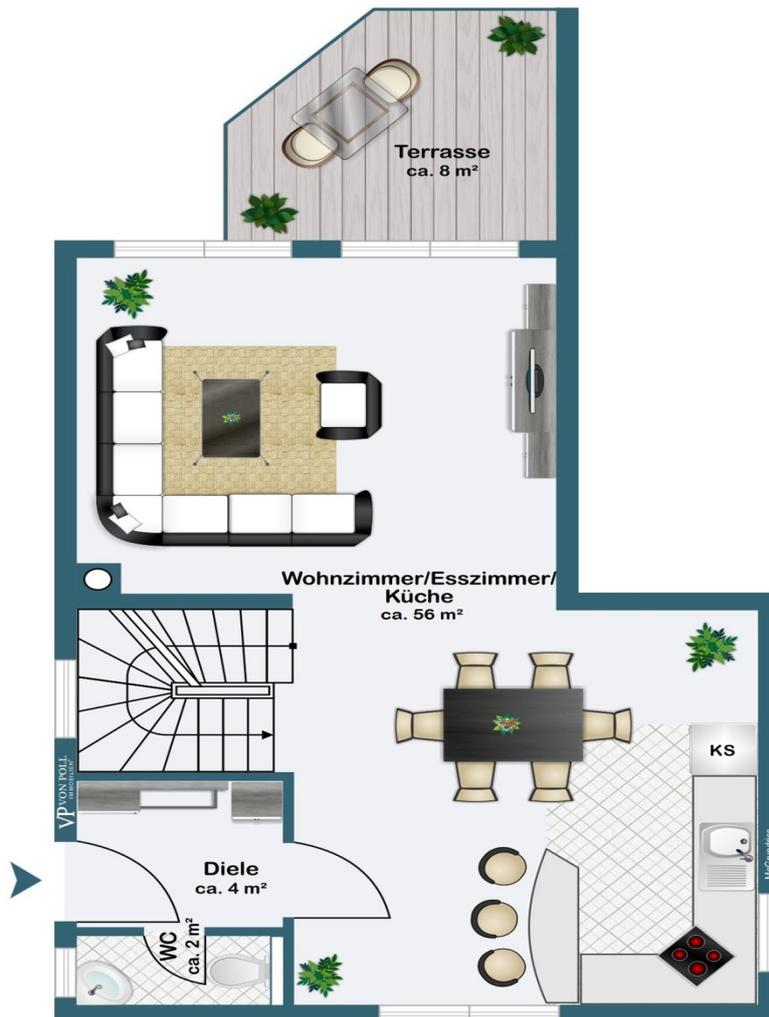


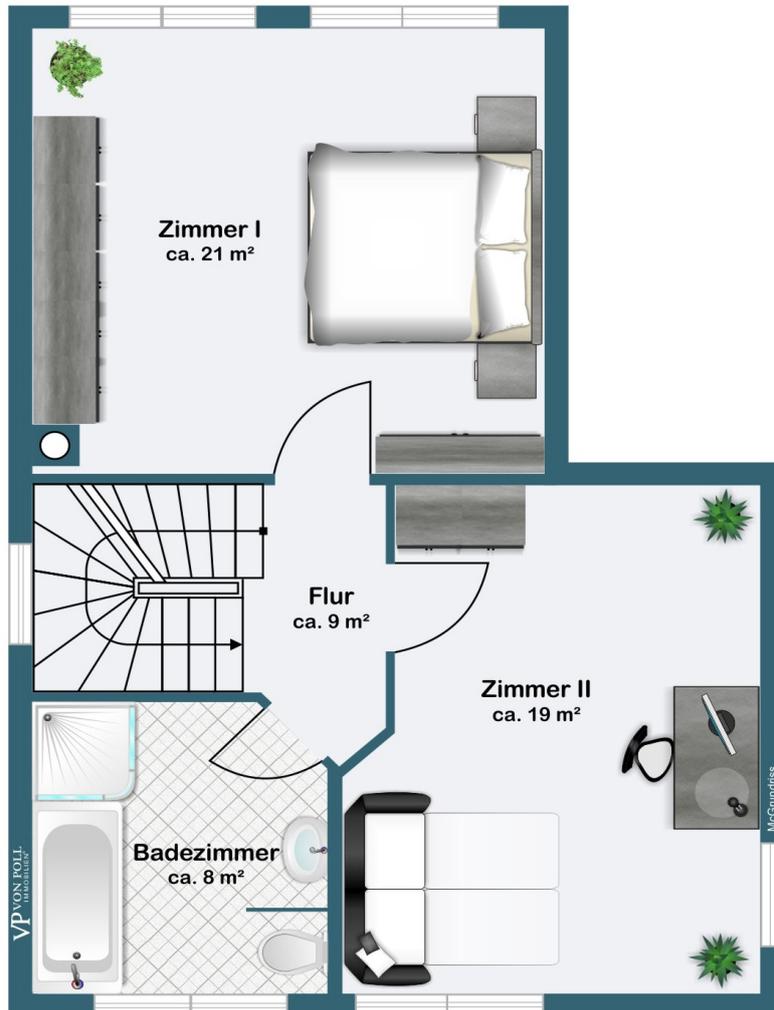
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

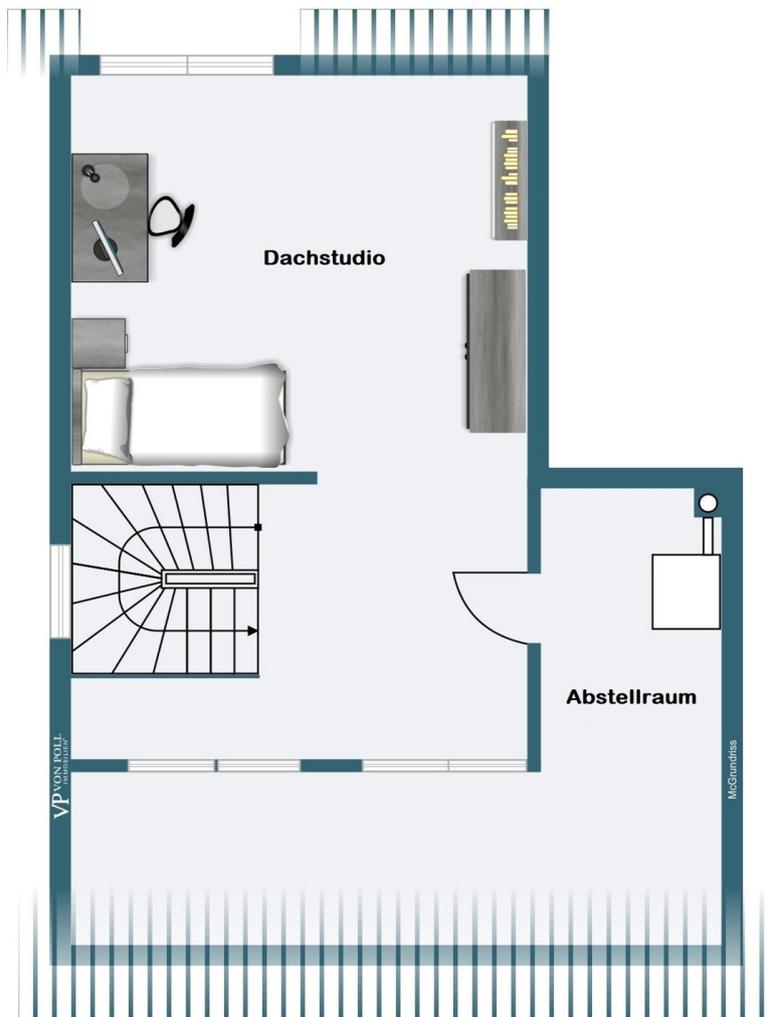
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

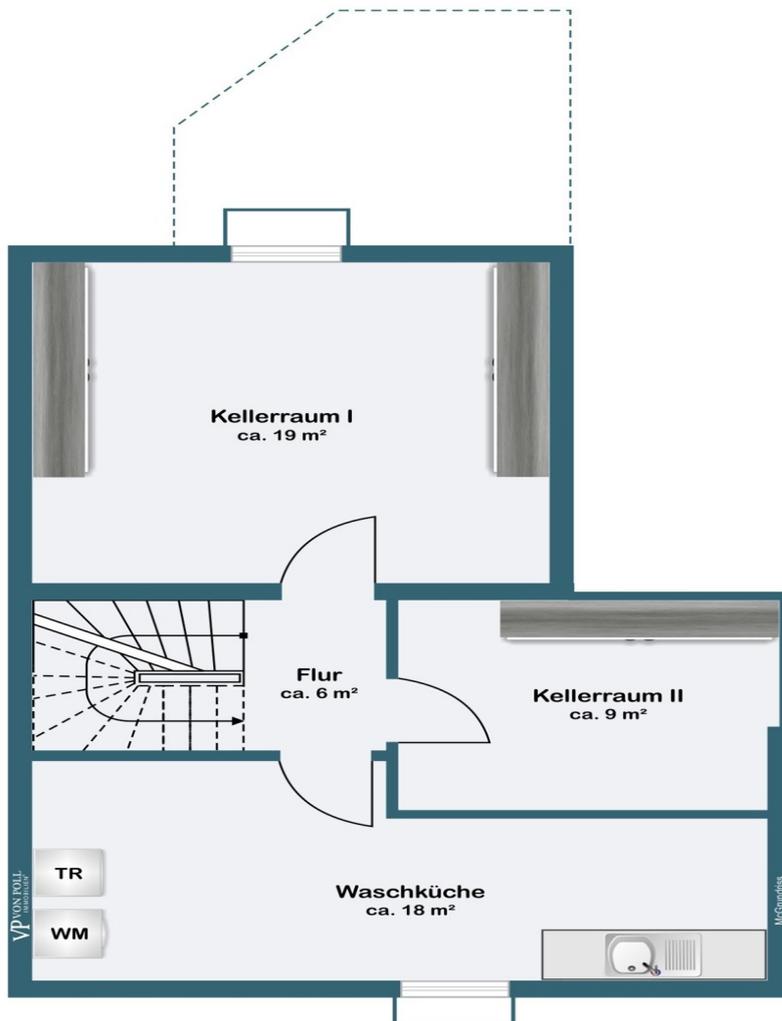
Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ein erster Eindruck

In einer besonders familienfreundlichen und ruhigen Sackgasse von Frankfurt-Eckenheim erwartet Sie dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 2000 – ein gut geschnittenes Haus, das modernen Wohnkomfort mit solider Bauweise vereint. Mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 132 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier lichtdurchflutete Zimmer, bietet dieses Zuhause reichlich Raum und viele Möglichkeiten zur Entfaltung für Paare oder Familien. Schon beim Betreten überzeugt das Haus mit einem einladenden Eingangsbereich, von dem aus Sie das Gäste-WC sowie den großzügigen Wohn-/ Essbereich mit offener Küche erreichen. Bodentiefe Fenster sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und führen direkt auf die sonnige Terrasse mit anschließender Gartenfläche – ein idyllischer Rückzugsort im Grünen. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit viel Platz für die ganze Familie. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein besonders luftiges Ambiente und punktet mit einer separaten Abstellkammer – ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum mit Ausbaupotenzial. Das gesamte Haus ist mit doppelt verglasten Fenstern und manuellen Rollläden ausgestattet und vollständig unterkellert, wodurch zusätzlicher Stauraum oder Platz für einen Hauswirtschaftsraum oder Fitnessbereich zur Verfügung steht. Ein Freiplatz direkt vor dem Haus rundet dieses attraktive Angebot ab und bietet Ihnen komfortables Parken direkt am eigenen Zuhause.

Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ausstattung und Details

- Offene Küche vom Schreiner
- Ausgebautes Dachstudio
- Gas-Zentralheizung
- Tageslicht Vollbad
- Gäste-WC
- Voll unterkellert
- Bodentiefe Fenster mit Isolierverglasung und Sonnenschutz
- Terrasse

Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Alles zum Standort

Eckenheim ist ein beschaulich-ruhiger Stadtteil. Das 1.200 Jahre alte Dorf hat sich eben ein Lebensgefühl bewahrt, das auf der bäuerlichen Vergangenheit des 13.000-Seelen-Ortes aufbaut. Der Stadtteil ist geprägt von Fachwerkhäusern und verwinkelten Gassen im Kern sowie von Wohnsiedlungen am Rande. Außer den Gässchen und den renovierten Fachwerkhäusern, die fast alle im Privatbesitz sind, sind die katholische Herz-Jesu-Kirche, von der noch der alte Glockenturm steht, und das daneben liegende Gemeindehaus, sowie die 1863 erbaute evangelische Nazarethkirche sehenswert. Neben der Autobahn nach Bad Homburg und die zu ihr führenden Zubringer verfügt Eckenheim durch die U-Bahn-Linie U5, die Stadtbuslinien 34 und 39, sowie die Nachtbuslinie N4 über ein gutes ÖPNV-Angebot.

Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 65.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)