Frankfurt am Main – Eckenheim

Stilvoll renovierte Dachgeschosswohnung

Property ID: 25001075

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 49 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

At a glance

Property ID	25001075
Living Space	ca. 49 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1910

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	211.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

The property

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

The property

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

The property

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

The property

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

The property

VON POLL IMMOBILIEN

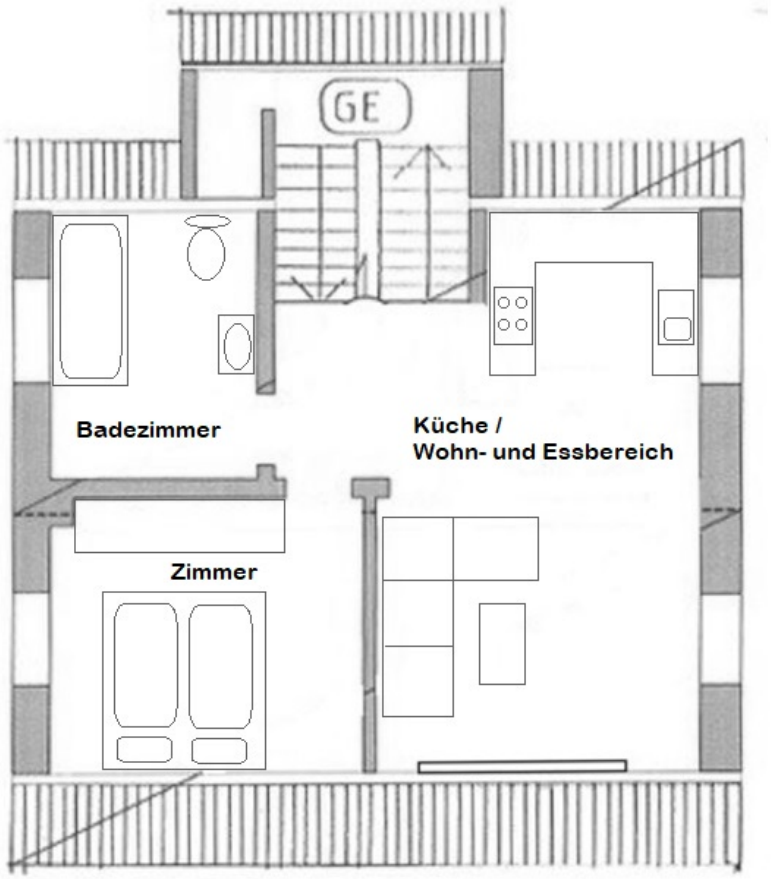
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

A first impression

Zum Verkauf steht eine stilvoll renovierte Dachgeschosswohnung mit circa 49 m² Wohnfläche in einem Gebäude aus dem Jahr 1910. Die Immobilie befindet sich in einem vollständig sanierten Zustand und bietet modernen Wohnkomfort in historischem Ambiente. Die letzte umfassende Modernisierung fand 2018 statt, grundlegende Sanierungsarbeiten wurden bereits 2013 abgeschlossen. Die Dachgeschosswohnung besticht durch ihren praktischen Grundriss, der sich über zwei Zimmer erstreckt. Der Wohn-/ Essbereich ist großzügig und lichtdurchflutet, was durch die vorhandenen Fenster mit Doppel- und Dreifachverglasung unterstützt wird. Diese hochwertigen Fenster sorgen nicht nur für viel Tageslicht, sondern auch für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung. Besonders hervorzuheben ist die moderne Ausstattung der Wohnung. Der Boden im Wohnbereich ist mit edlem Bambusparkett ausgelegt, das nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgt. In der Küche wurde eine extra hohe Arbeitsplatte eingebaut, die sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt. Elektrische Jalousien sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die hochwertige Dachdämmung, die im Rahmen der Sanierung durchgeführt wurde. Diese Maßnahme trägt wesentlich zur Energieeffizienz der Wohnung bei und reduziert die Heizkosten. Im Jahr 2018 wurde zudem ein neuer Brennwertkessel installiert, der die Etagenheizung der Wohnung ergänzt und für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Alles in allem bietet diese Dachgeschosswohnung eine ideale Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Die hochwertigen Materialien und die durchdachten Modernisierungsmaßnahmen garantieren einen hohen Wohnstandard, der den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird. Lage, Ausstattung und Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einem attraktiven Kaufobjekt, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese attraktive Immobilie zu besichtigen und sich von ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser einzigartigen Wohnung.

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Details of amenities

- Offene Küche mit extra hoher Arbeitsfläche
- Bambusparkett
- Zwei-/dreifach verglaste Fenster
. Dachgaubenfenster mit UV-Schutzverglasung
- Elektrische Jalousien (Speziell beschichtet für thermalen Schutz)
- Werk- bzw. Fahrradschuppen im Hof
- Spitzboden
- Kellerabteil
- Terrasse im Hof

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

All about the location

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.

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 211.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com