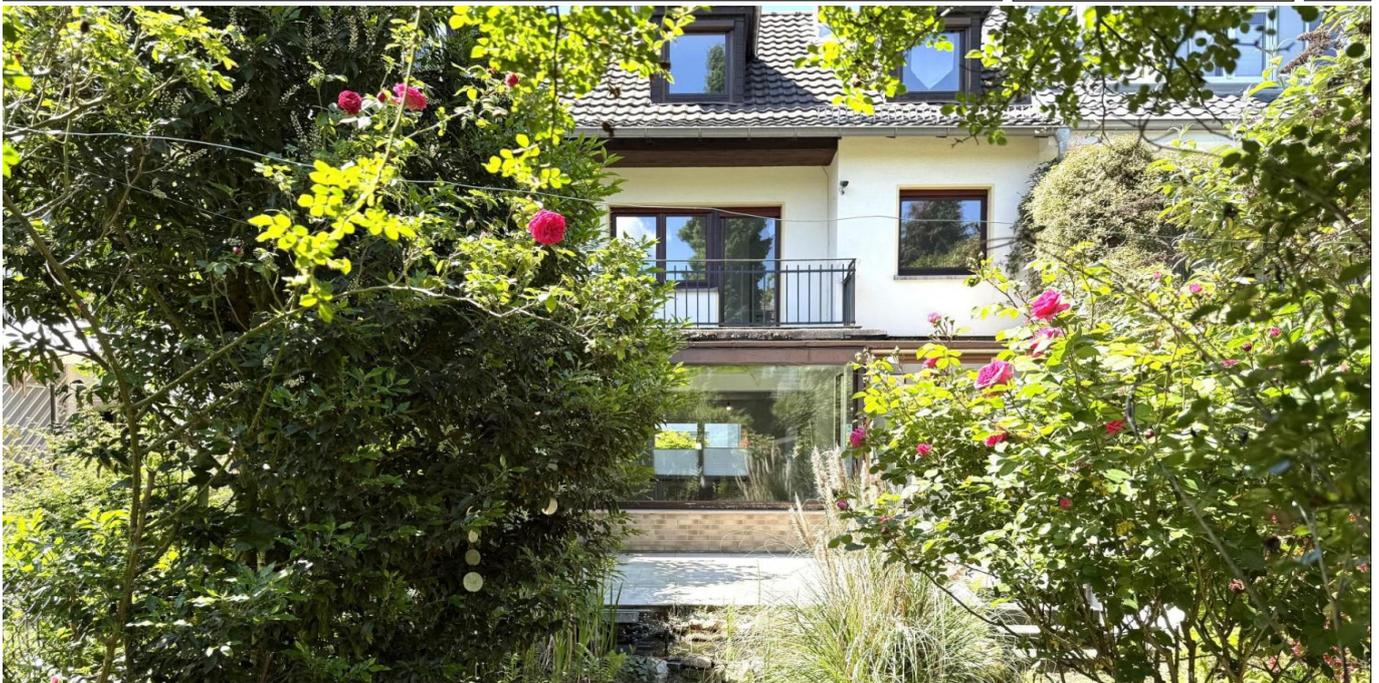


Frankfurt am Main – Eckenheim

# Reihenmittelhaus auf Erbpacht

Property ID: 25001134



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

PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 267 m<sup>2</sup>

Property ID: 25001134 - 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: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## At a glance

Property ID	25001134
Living Space	ca. 111 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1956
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	430.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 99 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	260.42 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.05.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



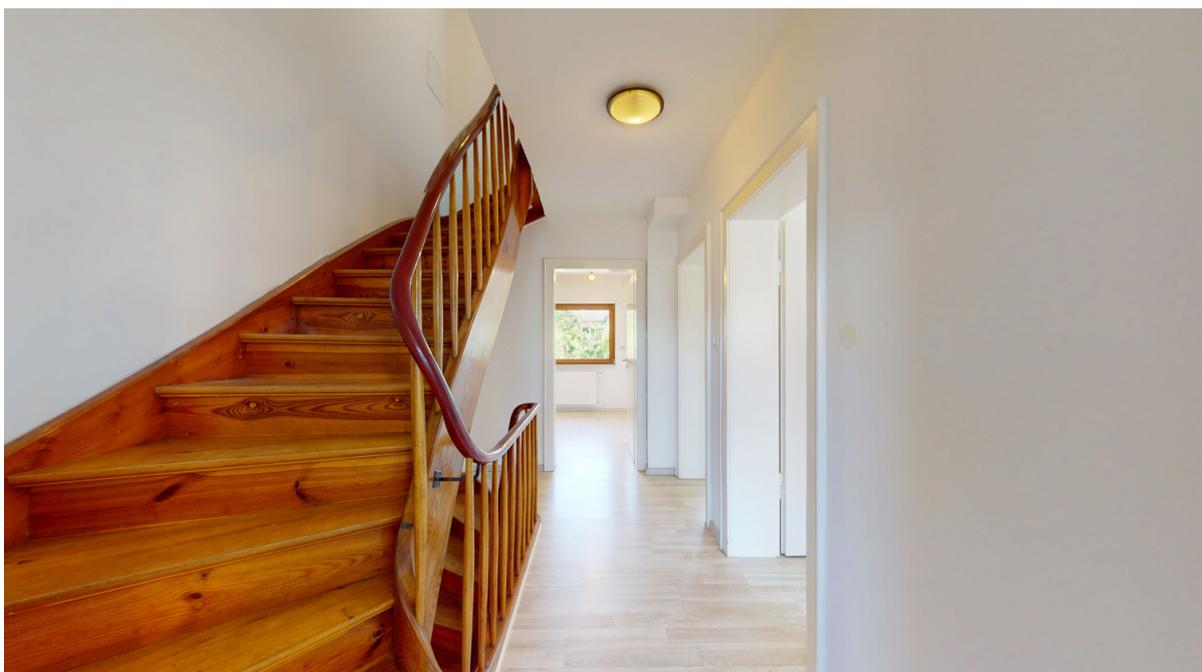
Property ID: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



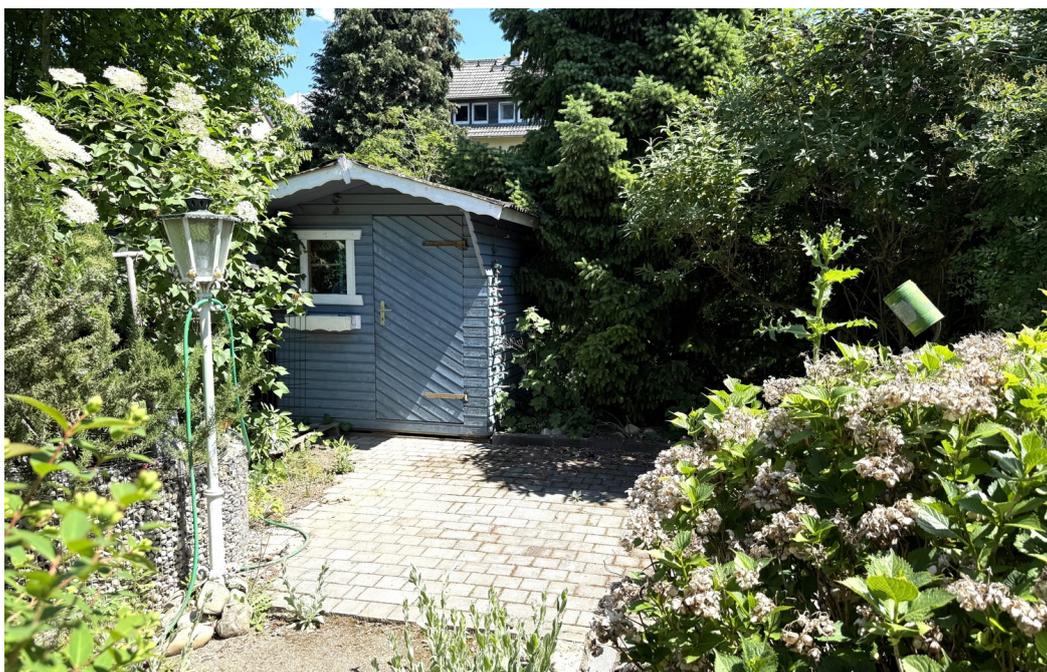
Property ID: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property

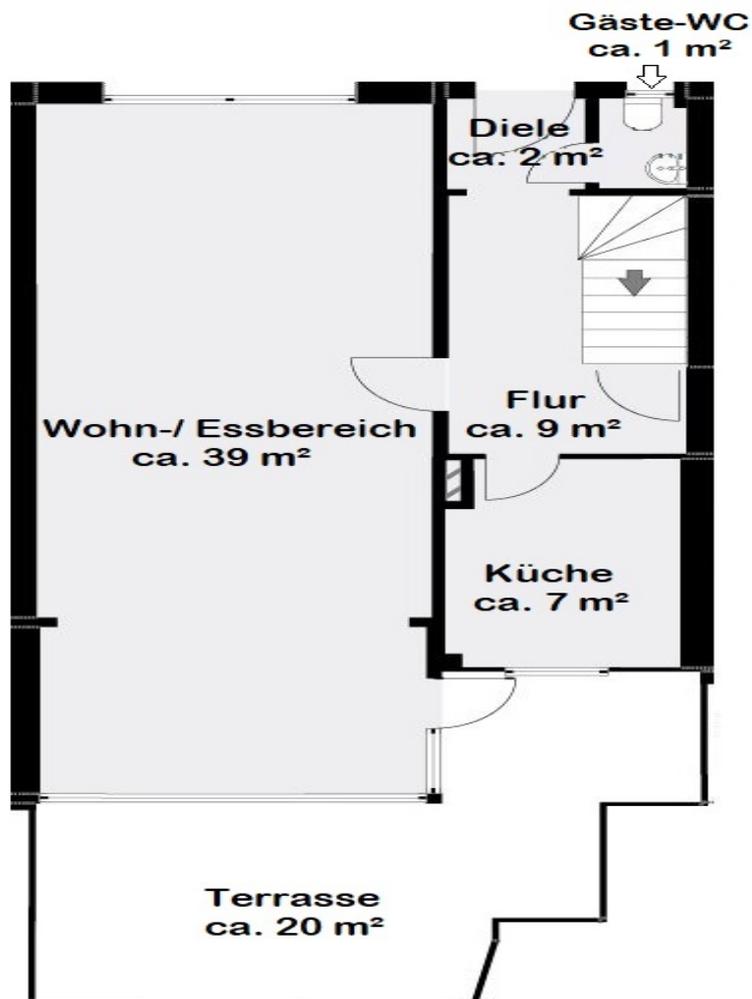


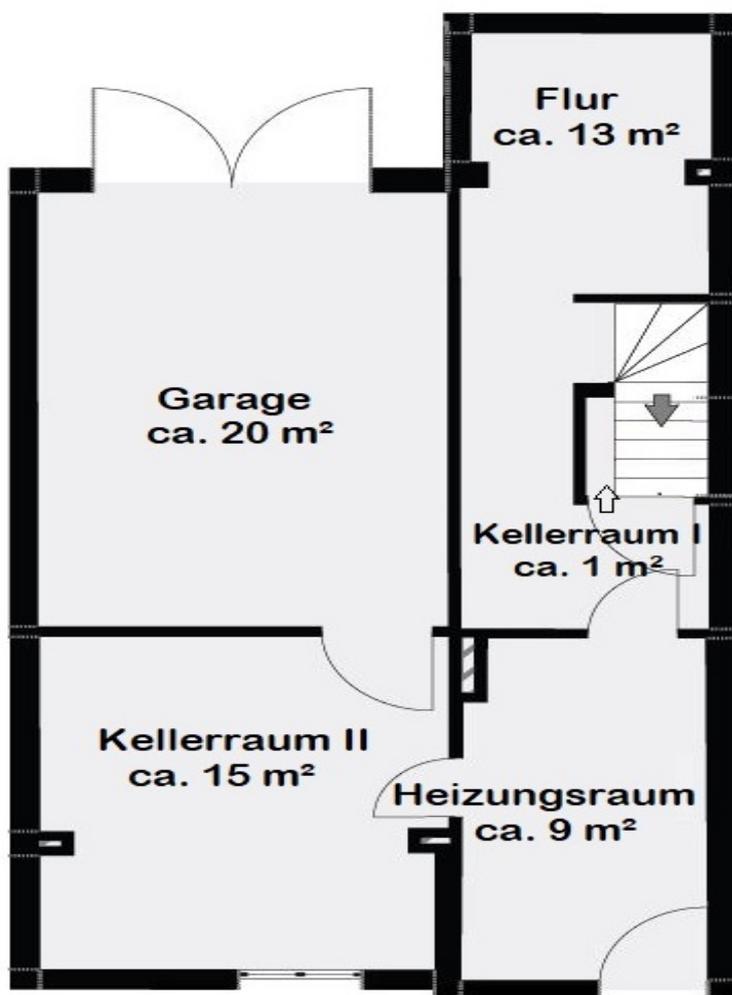
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001134 - 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: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## A first impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1956 präsentiert sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage mit einer Wohnfläche von circa 111 m<sup>2</sup>. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine Diele, die Sie direkt in das Herzstück des Hauses führt. Das funktional gestaltete Erdgeschoss beherbergt ein geräumiges Wohnzimmer mit einem großen Panoramafenster, das einen Blick in den Garten ermöglicht. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine Durchreiche zum Wohnzimmer. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Eine schöne Holzterasse führt Sie in das Obergeschoss, hier befinden sich drei Schlafzimmer. Das komfortabel ausgestattete Badezimmer dieser Etage sorgt mit Tageslicht für eine angenehme Atmosphäre. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss hat eine zusätzliche Fläche von circa 39 m<sup>2</sup>. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer, ein kleines Arbeitszimmer und ein Duschbad. Das Haus wird über eine effiziente Zentralheizung beheizt. Sie sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima. Die Heizungsanlage wurde regelmäßig gewartet und ist in einem guten Zustand. Der Außenbereich besticht durch einen kleinen, eingewachsenen Garten und einen Freisitz. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Stiftung Waisenhaus. Bei Abschluss eines neuen Erbpachtvertrages über 99 Jahre, wird der monatliche Erbpachtzins bei circa 460 Euro liegen.

Property ID: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Details of amenities

- Einbauküche
- Zentralheizung
- Panoramafenster
- Garage
- Gartenhaus

Property ID: 25001134 - 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: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 260.42 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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