

Frankfurt am Main – Eckenheim

## Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

VP azonosító: 25001026



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

BÉRLETI DÍJ: 3.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Áttekintés

|                          |                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25001026                                                        |
| Hasznos lakótér          | ca. 140 m²                                                      |
| Szobák                   | 4                                                               |
| Hálósobák                | 3                                                               |
| FÜRDŐSZOBÁK              | 1                                                               |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1940                                                            |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 140<br>EUR (Bérlés), 1 x<br>Garázs |

|                             |                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------|
| Bérleti díj                 | 3.000 EUR                              |
| További költségek           | 300 EUR                                |
| Ház                         | Ikerház fele                           |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2023                                   |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Részleges Felújított                   |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha |

VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Áttekintés: Energia adatok

| Fűtési rendszer                              | Egyszintes fűtési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiaforrás                                | Nehéz földgáz              | Teljes energiaigény                                     | 277.20 kWh/m²a          |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 07.12.2032                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H                       |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1940                    |

VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Az ingatlan



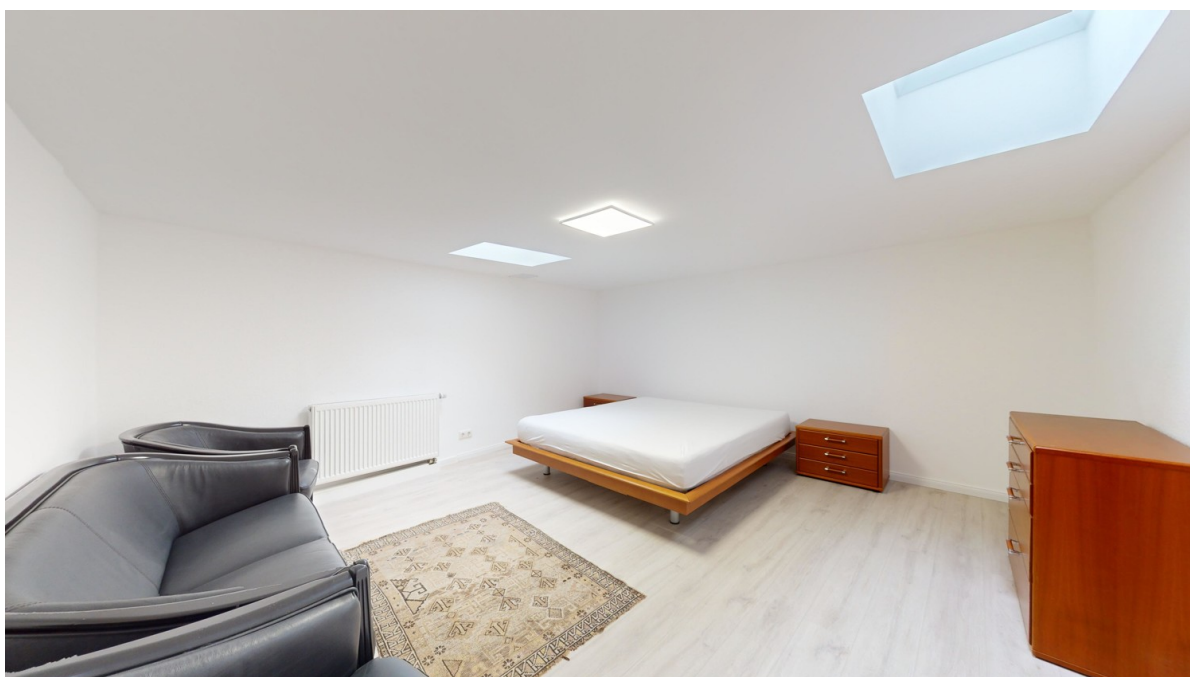
VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Az ingatlan



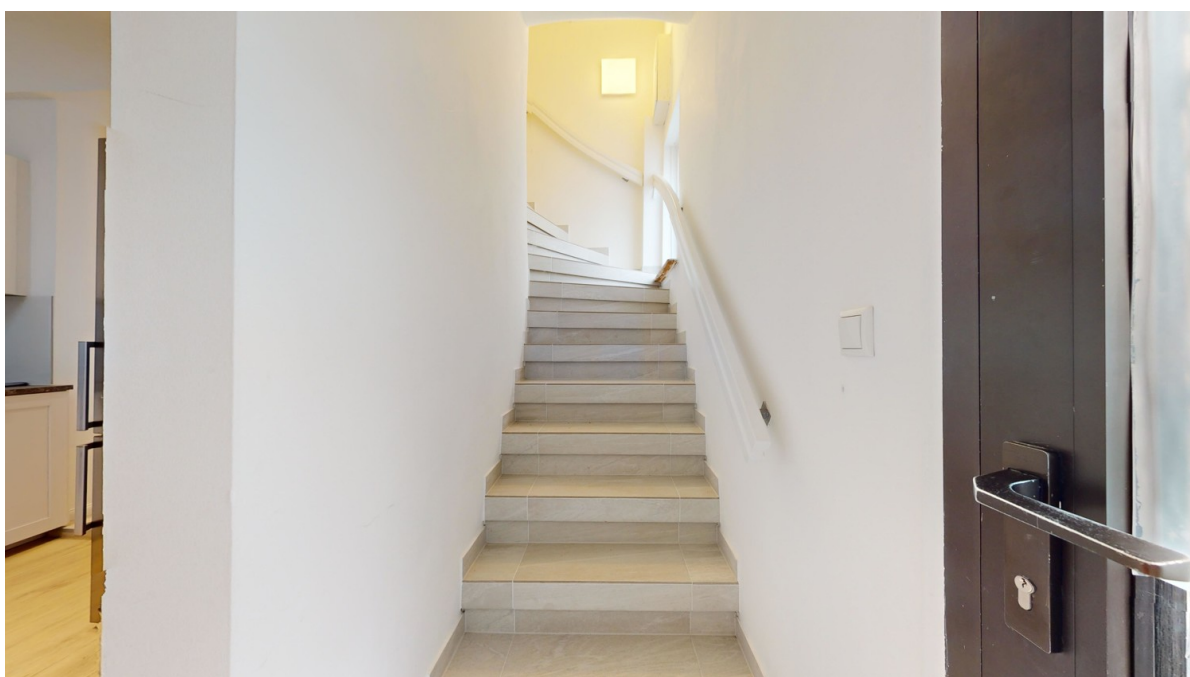
VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Az ingatlan



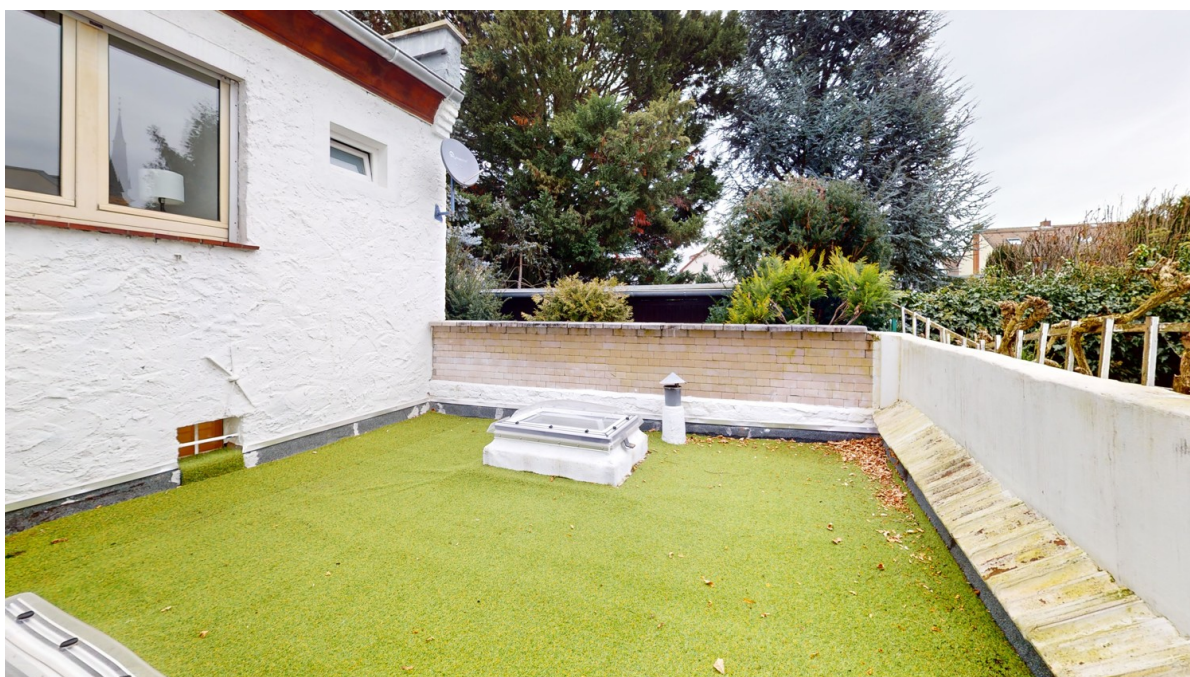
VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Az ingatlan

VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

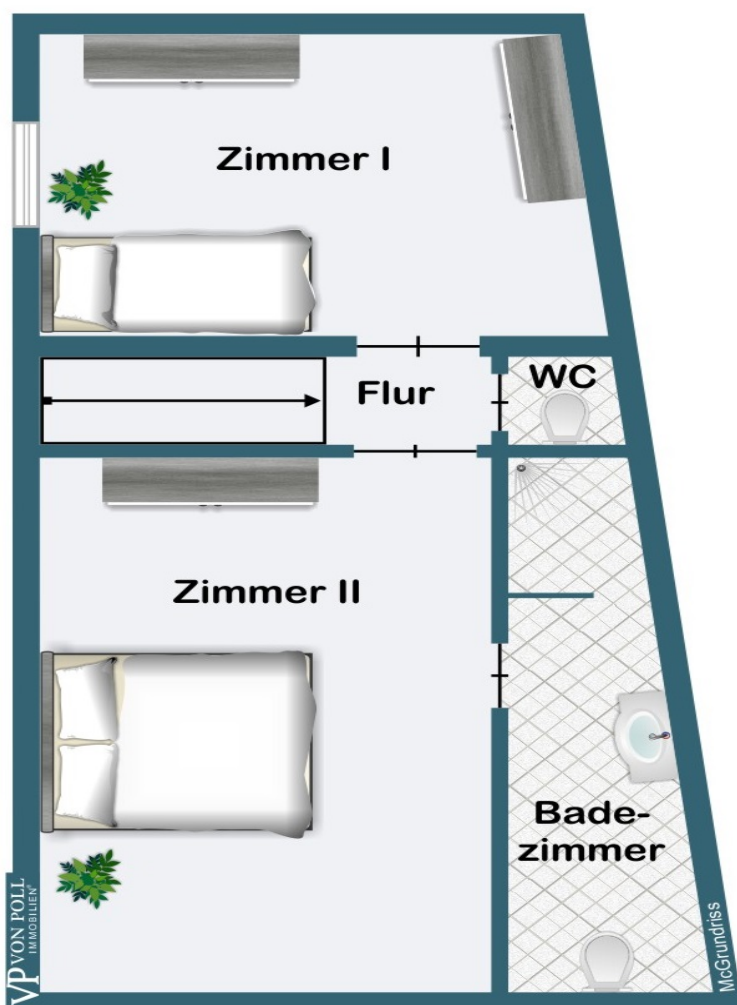
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Az els? benyomás

Diese gepflegte Immobilie aus dem Baujahr 1940 befindet sich in einem erstklassigen Zustand, da sie im Jahr 2024 umfassend saniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz und Komfort für Familien oder Paare. Es handelt sich hierbei um einen Erstbezug nach der Sanierung. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt vier Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich im Loftstyle, ein Gäste-WC und eines der Schlafzimmer. Von hier aus gelangt man auf die angrenzende Dachterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Die separate Küche, die ebenfalls im Erdgeschoss liegt, bietet ausreichend Platz. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das modernisierte Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer hochwertigen Walk-In-Dusche ausgestattet und rundet das Raumangebot ab. Alle Räume überzeugen durch ihre Helligkeit und das angenehme Wohnambiente. Auch die Lage spricht für sich: Die Immobilie befindet sich in einem urbanen Umfeld mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, und die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen zur Immobilie gehörenden Kellerraum sowie eine im Mietpreis enthaltene Garage. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen weiteren Stellplatz im Innenhof anzumieten.

VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Részletes felszereltség

- Alle Räume sind komplett eingerichtet und voll ausgestattet
- Laminat- und Fliesenböden
- Fenster mit Rollläden
- Dimmbare Spots
- Heller Wohn-/ Essbereich
- Einbauküche (inklusive Utensilien + Elektrogeräte)
- Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche
- Terrasse
- Garage

VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Minden a helyszínr?

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.

VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 277.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

VP azonosító: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt a Mainon

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)