

Frankfurt am Main – Eckenheim

# Charmantes Reiheneckhaus in ruhiger Sackgasse

Property ID: 25001113



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

**PURCHASE PRICE: 730.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 193 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25001113 - 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: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## At a glance

Property ID	25001113	Purchase Price	730.000 EUR
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2016
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2000	Usable Space	ca. 71 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	65.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.04.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



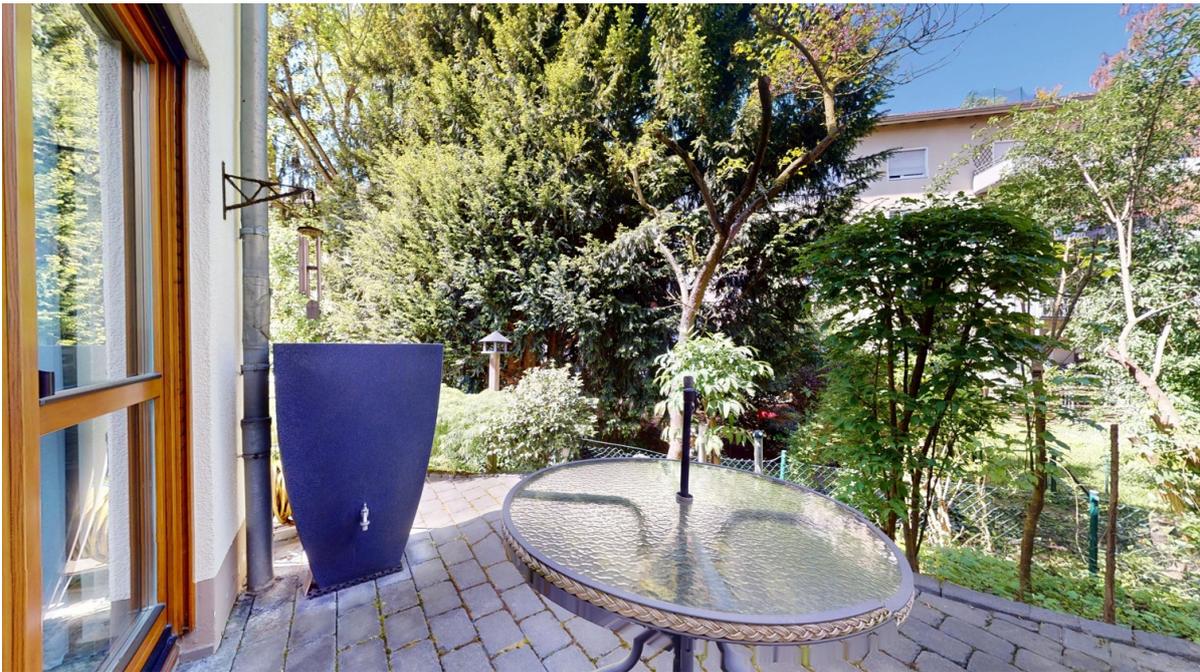
Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



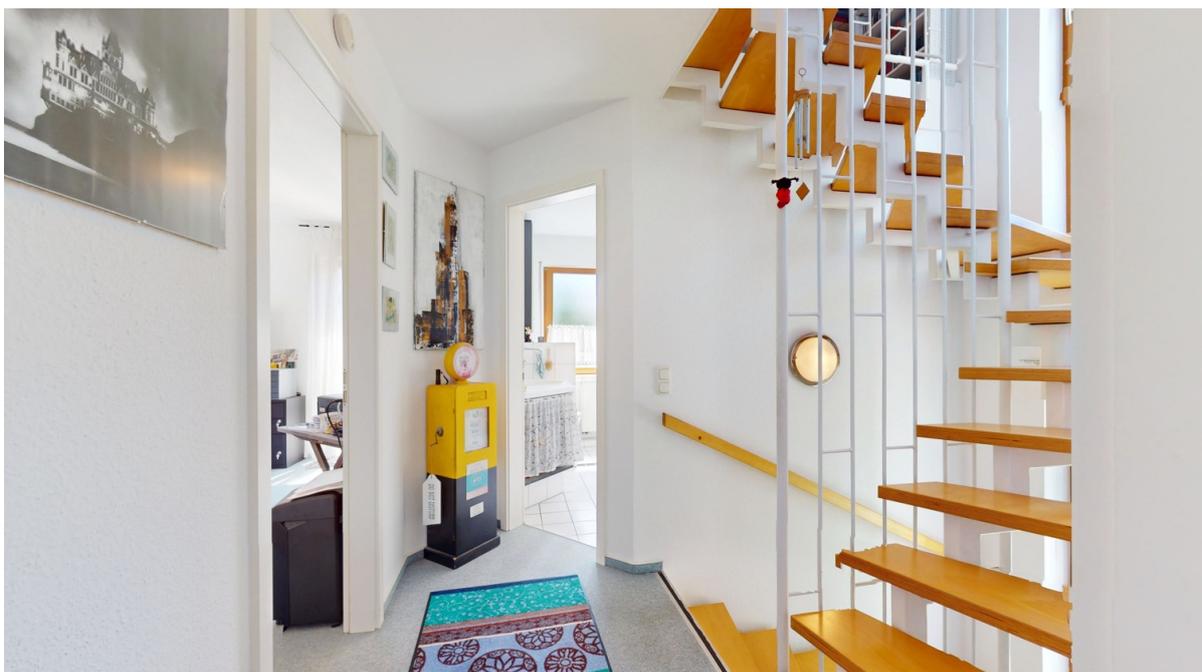
Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



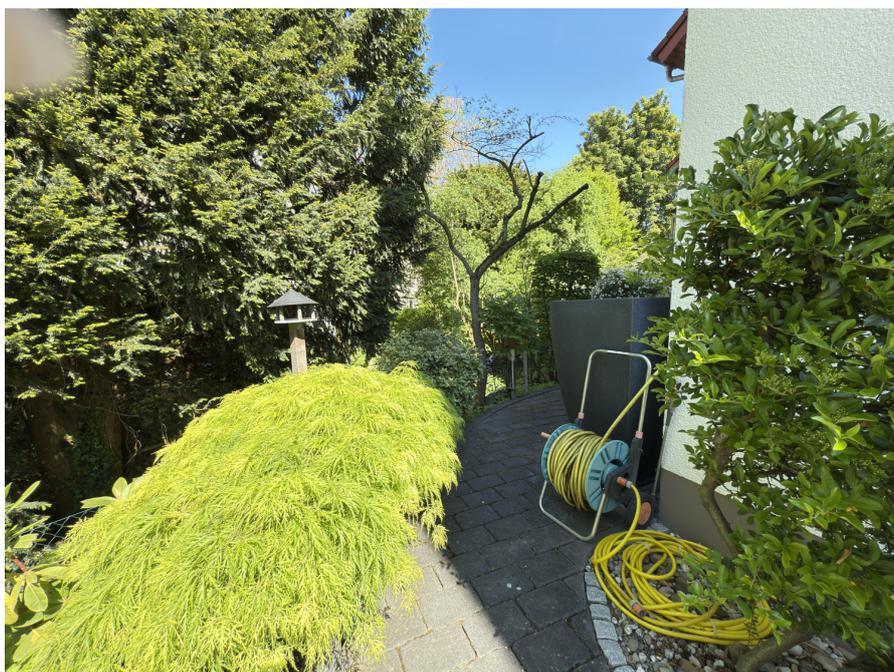
Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



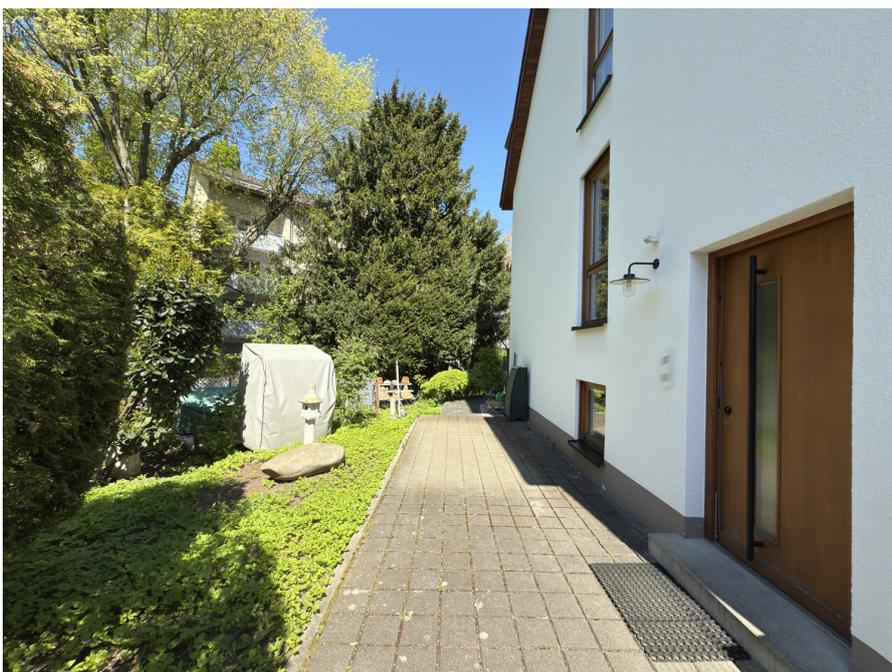
Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property

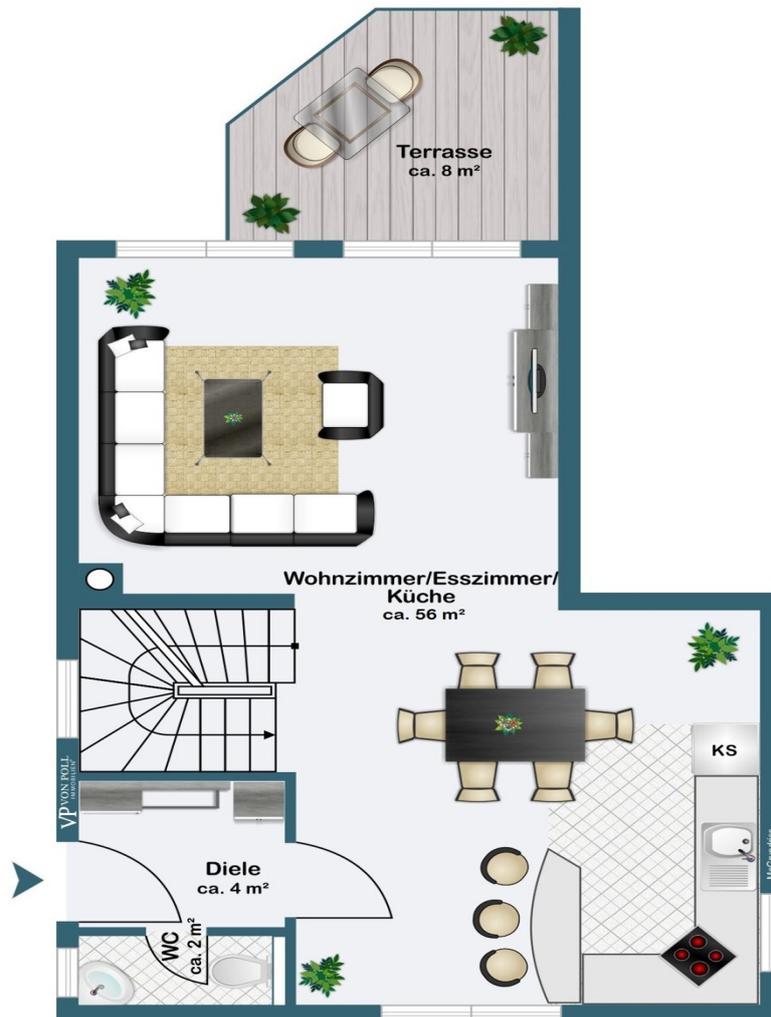


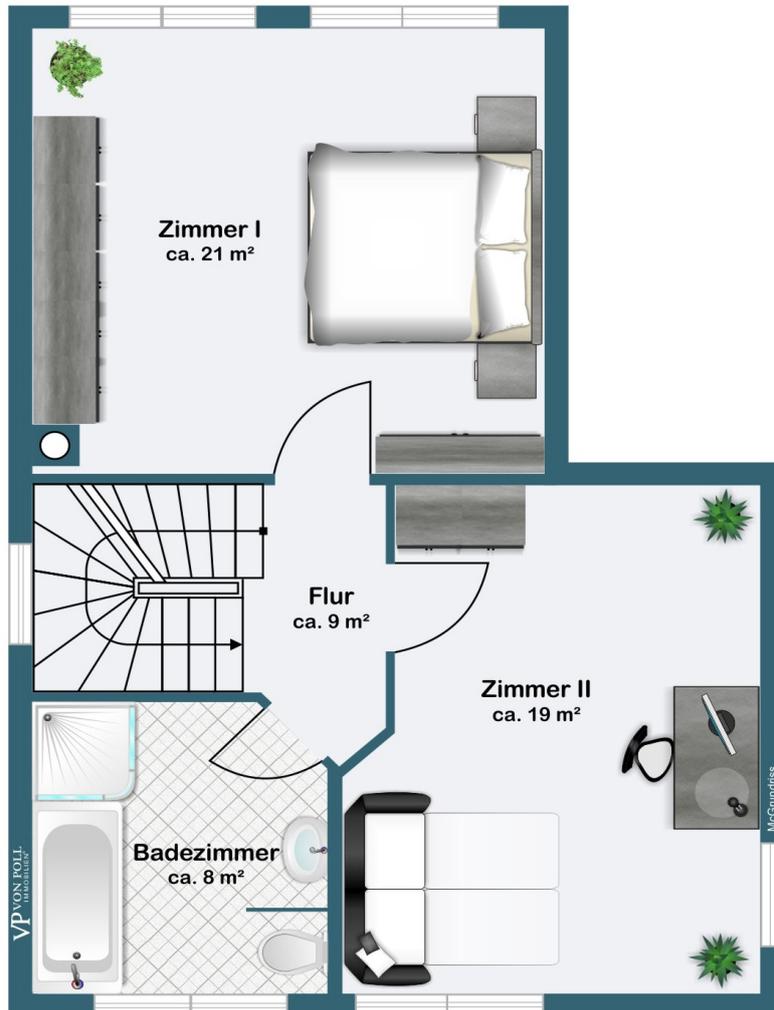
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

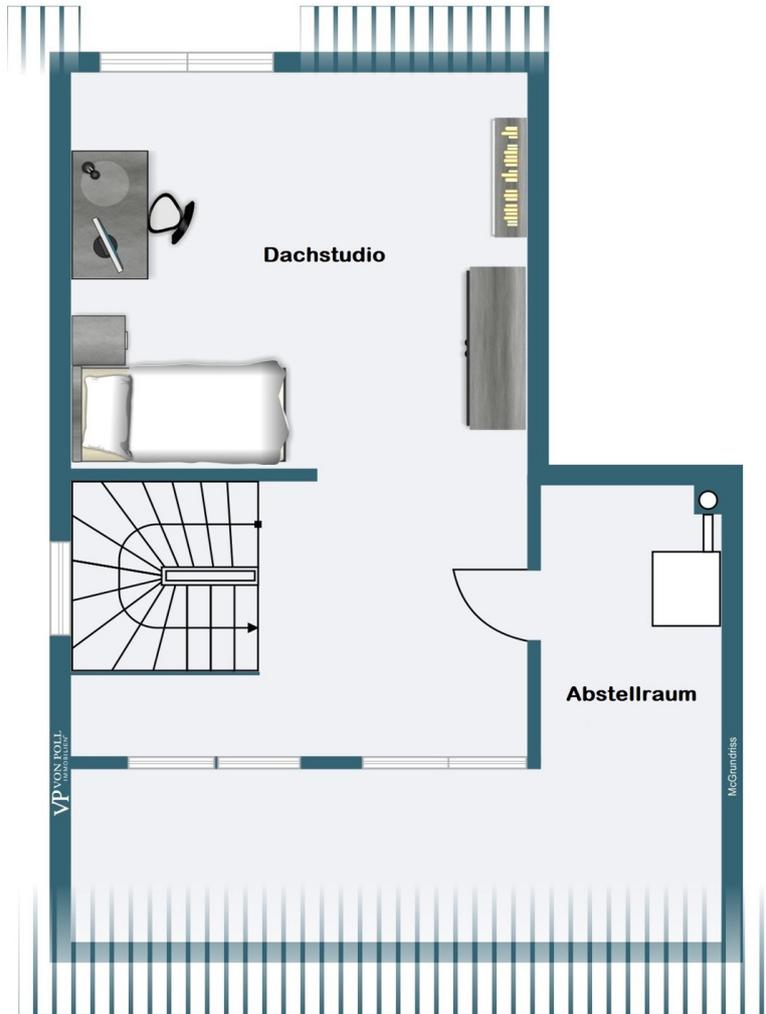
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

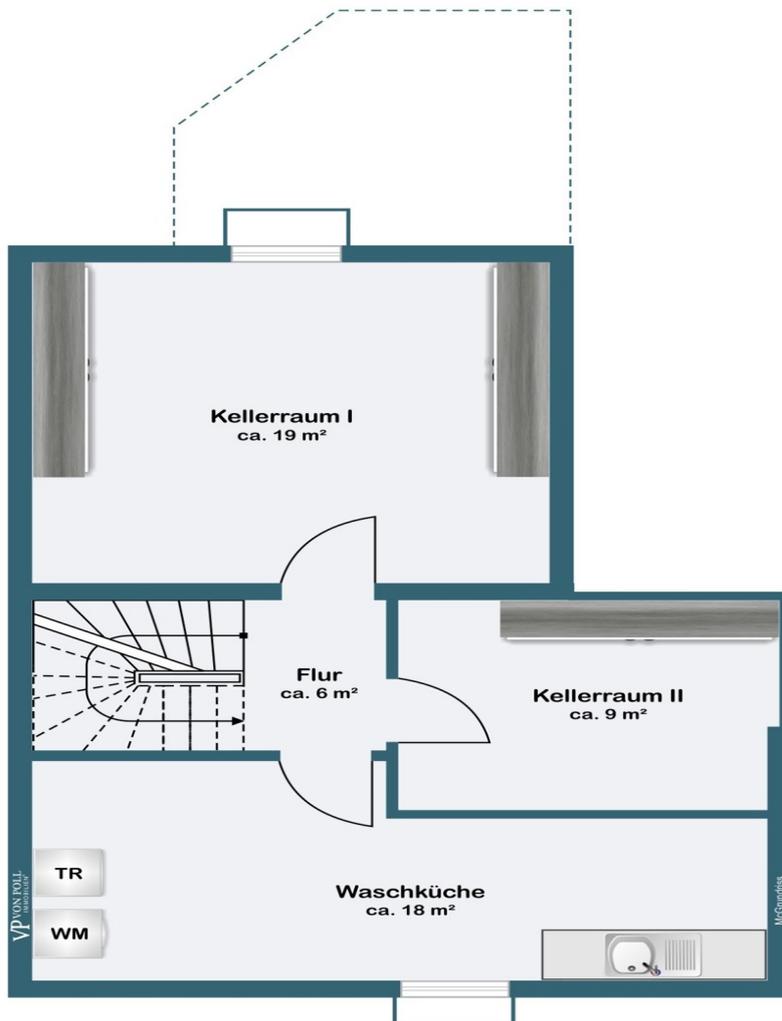
Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## 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: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## A first impression

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.

Property ID: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Details of amenities

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

Property ID: 25001113 - 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: 25001113 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Other information

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.

Property ID: 25001113 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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