Frankfurt am Main – Eckenheim

Schönes Einfamilienhaus mit neun Zimmern für die große Familie

Objektnummer: 26001189



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 208 m²

Objektnummer: 26001189 - 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: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001189
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1910

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

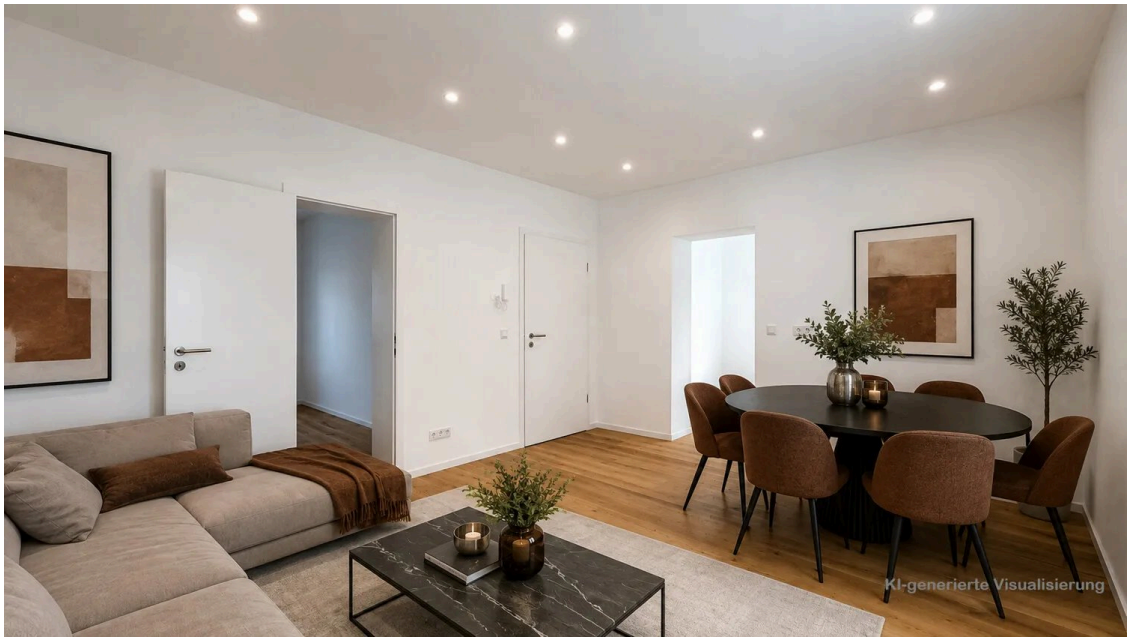
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	23.06.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	7.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

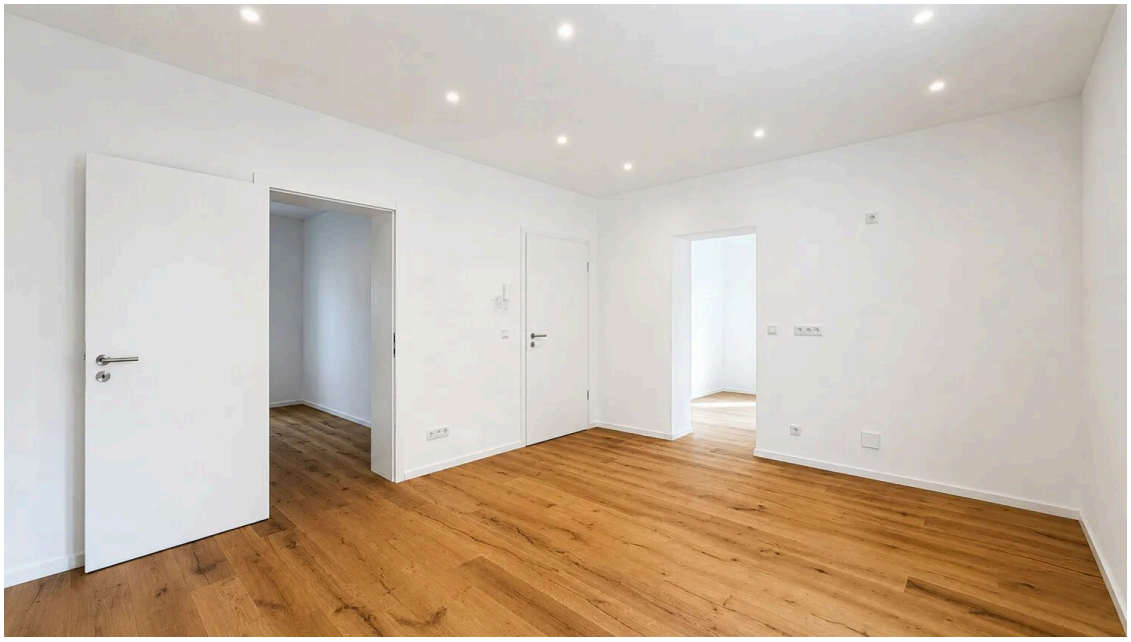
Die Immobilie

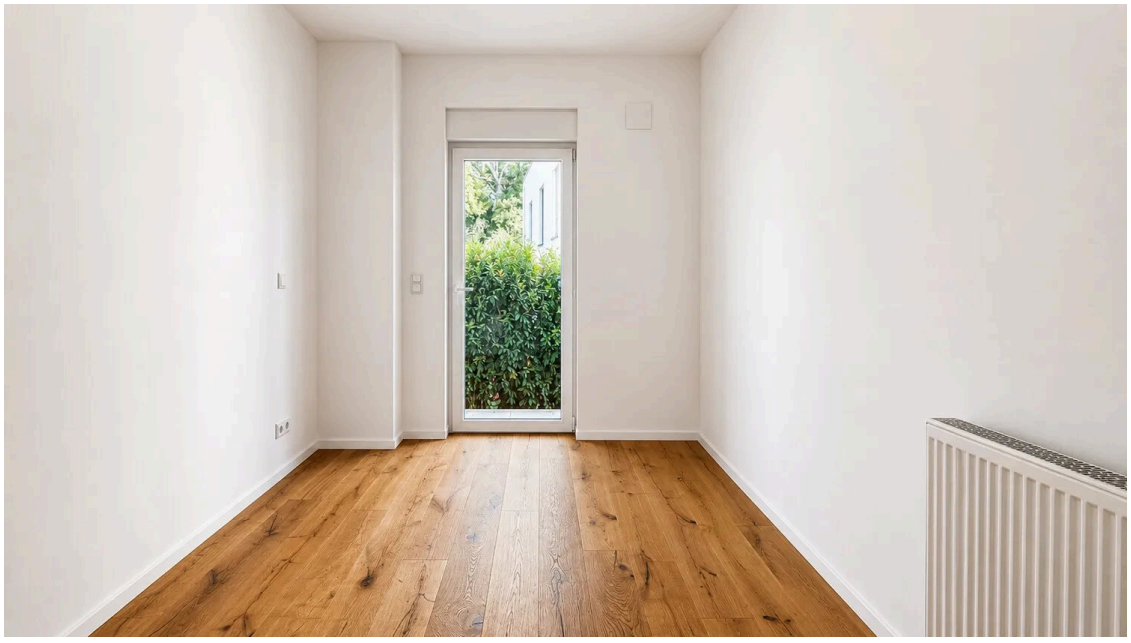




Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Die Immobilie

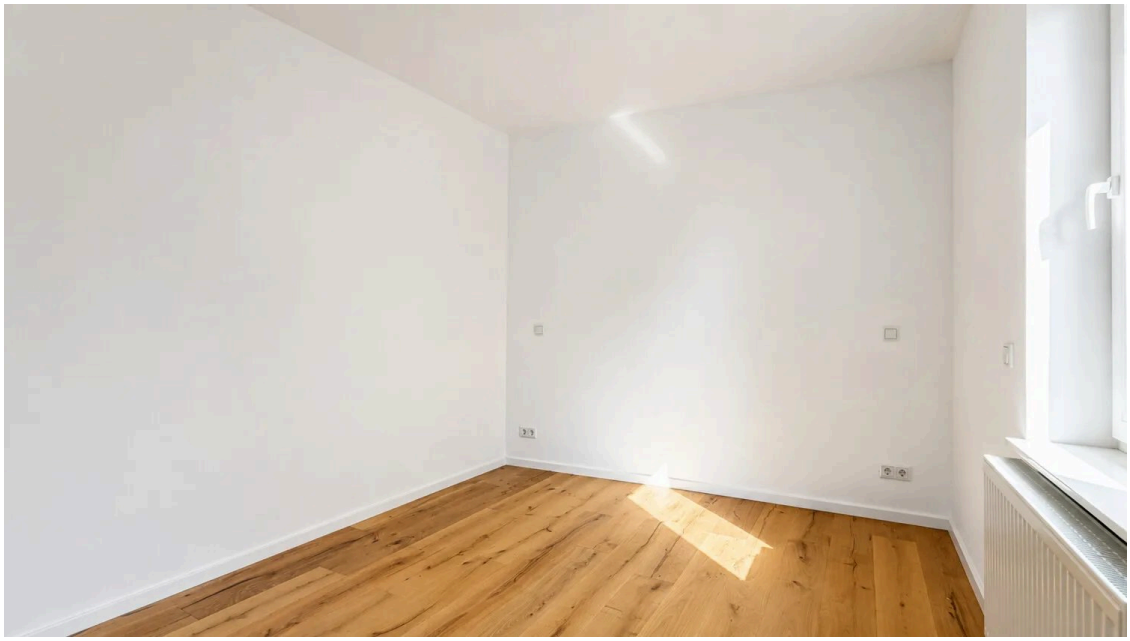




Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

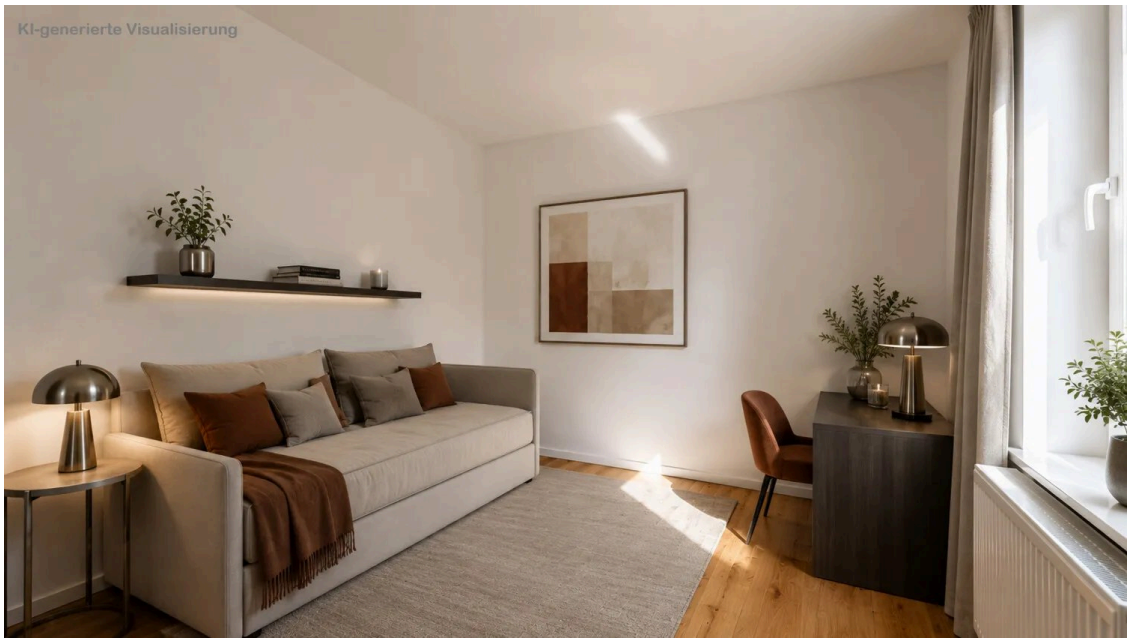
Die Immobilie





Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

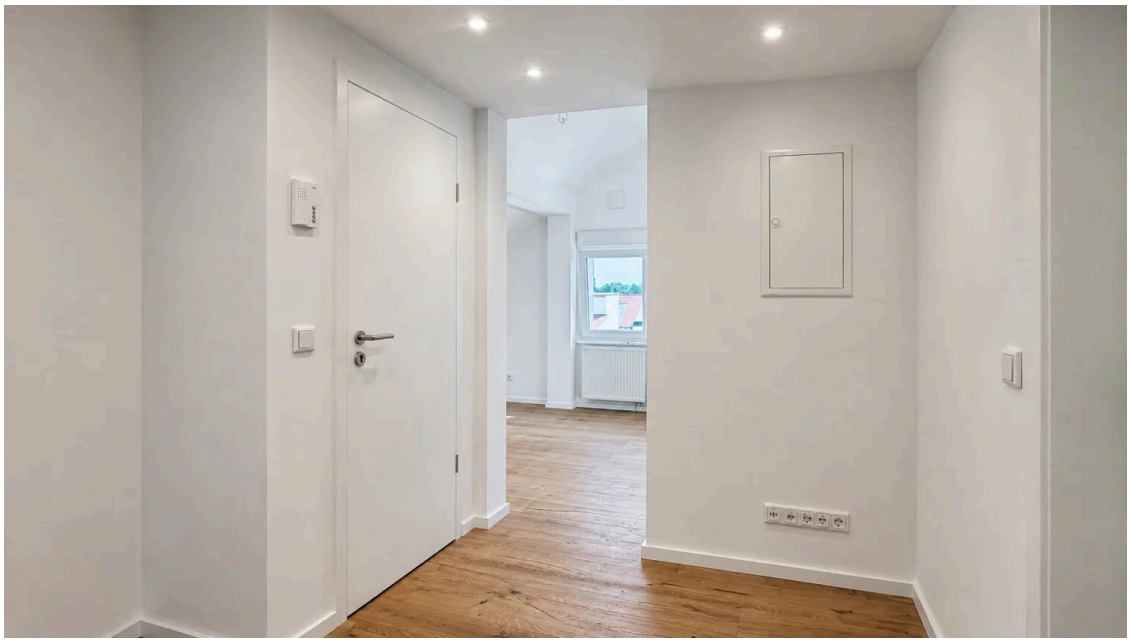
Die Immobilie

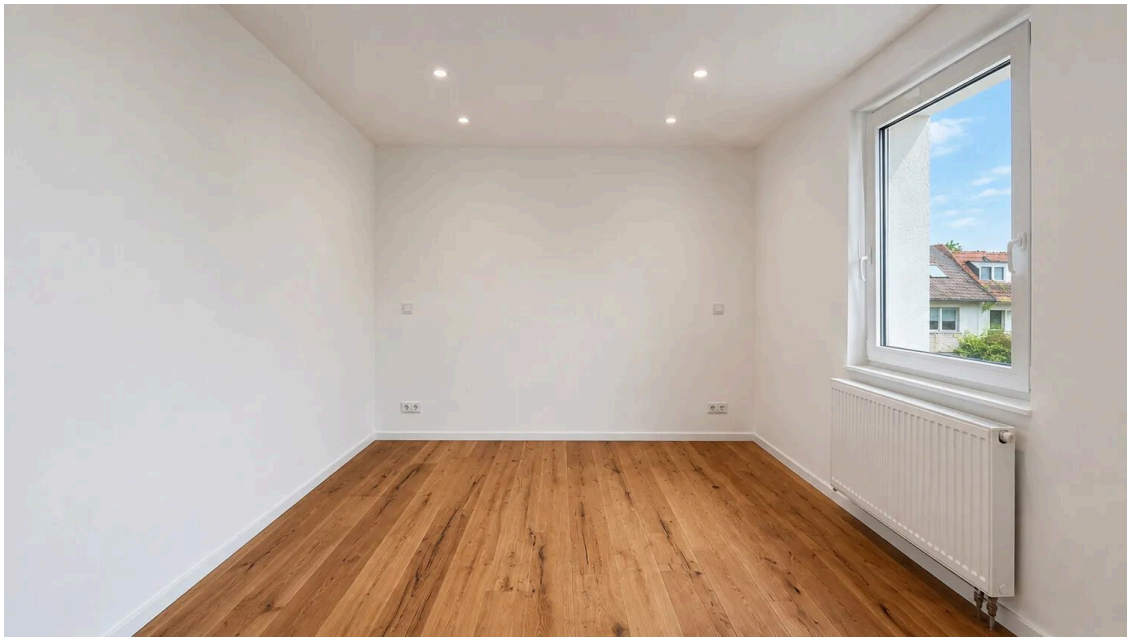




Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

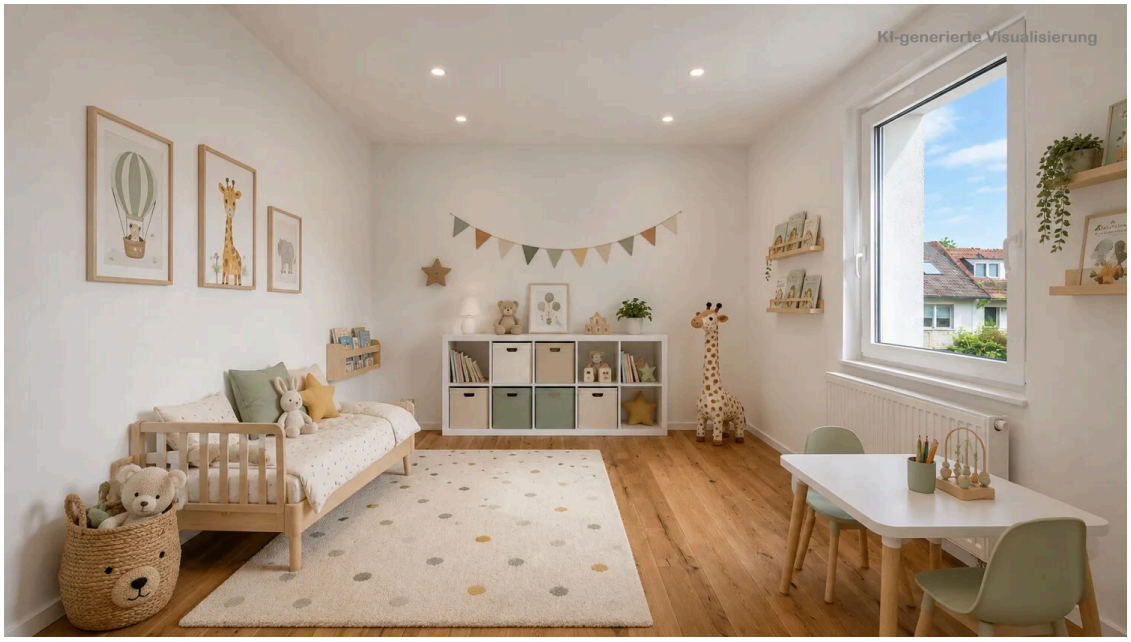
Die Immobilie

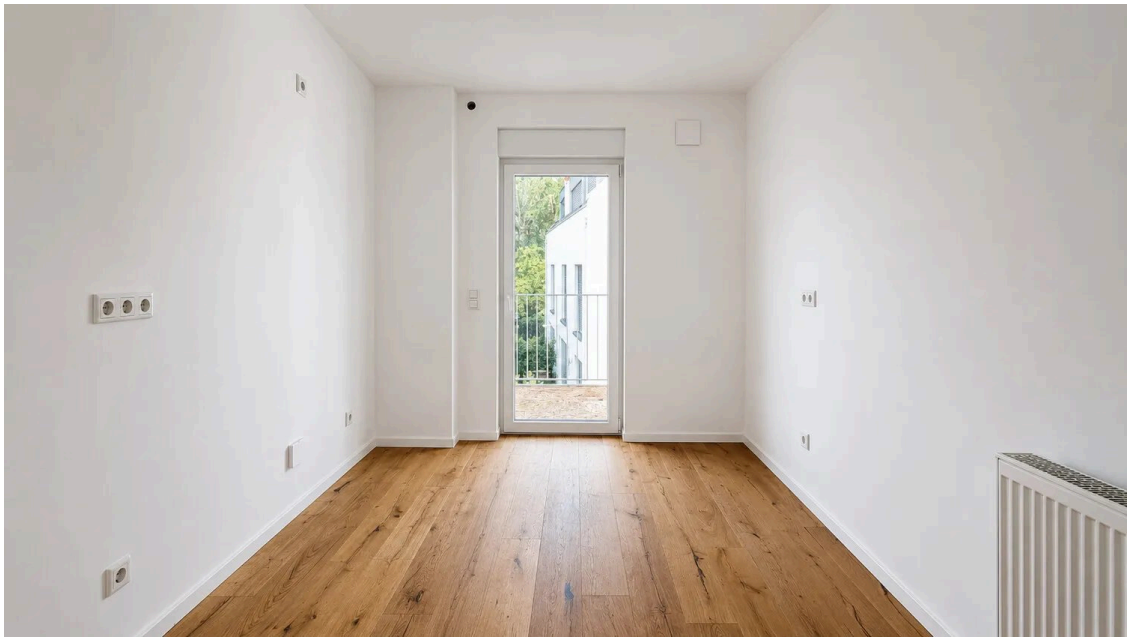




Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

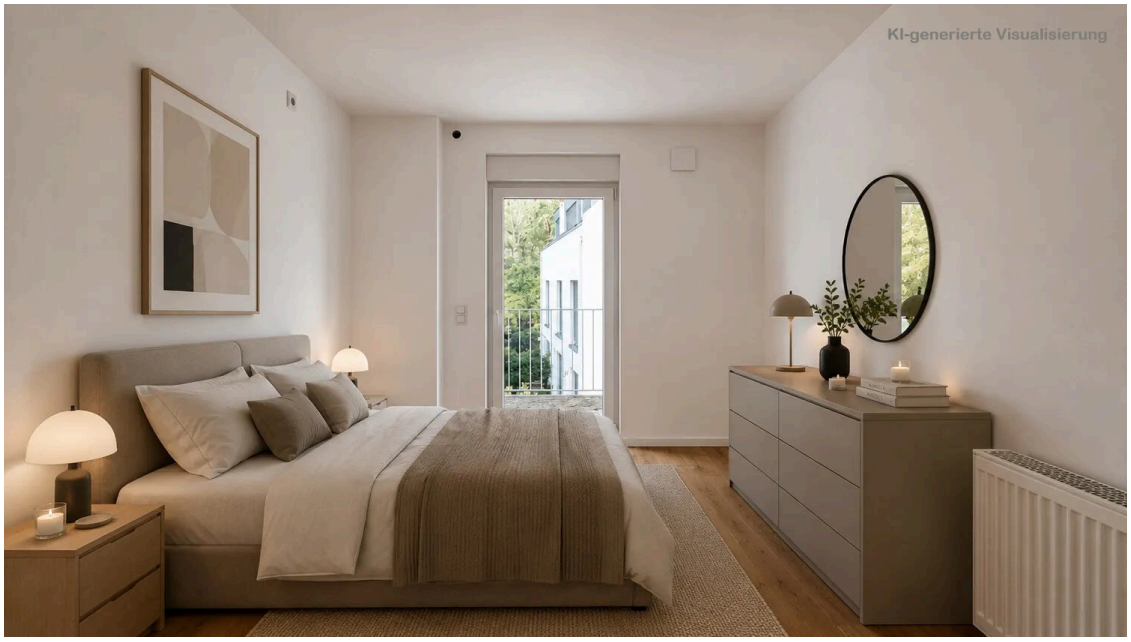
Die Immobilie





Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

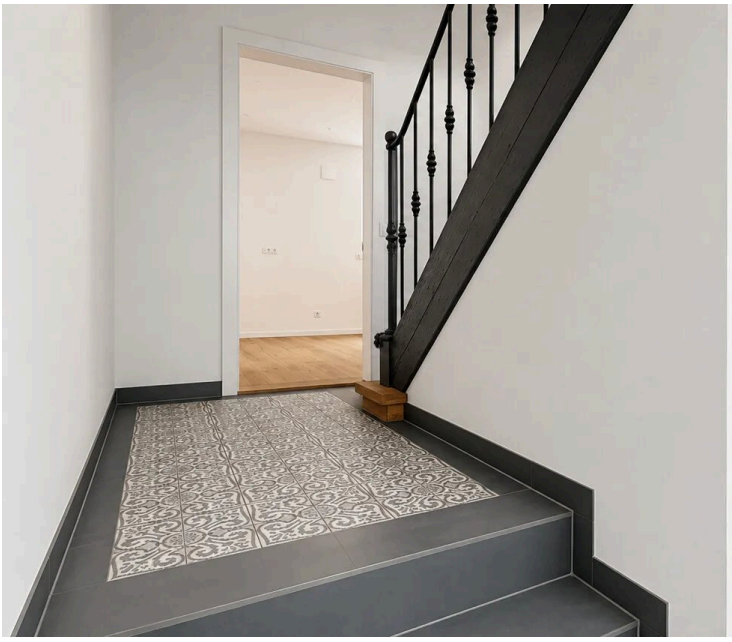
Die Immobilie

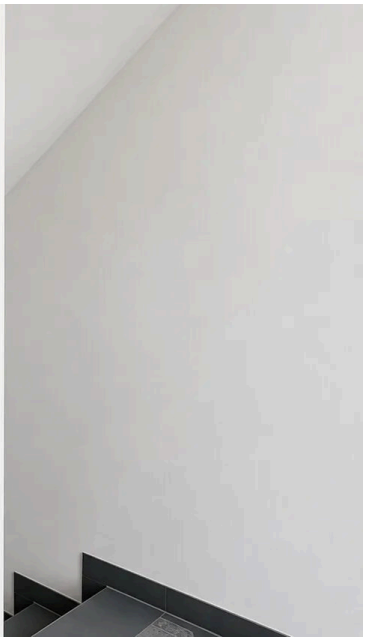




Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Die Immobilie







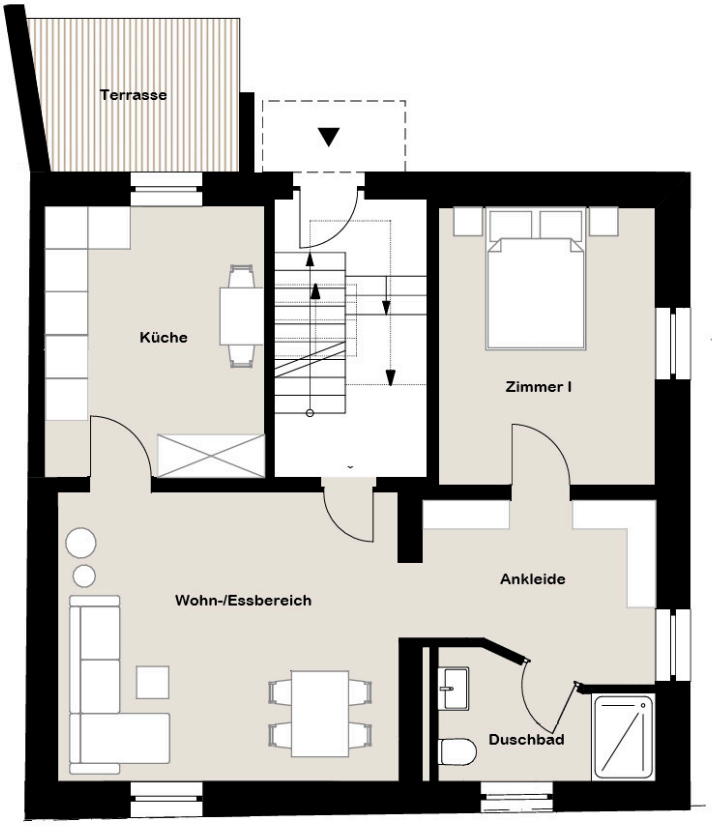
Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

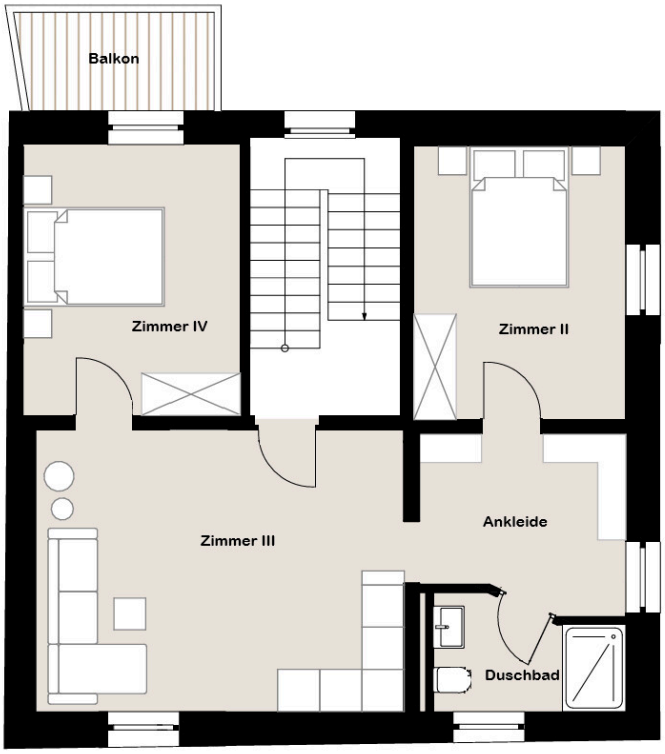
Die Immobilie

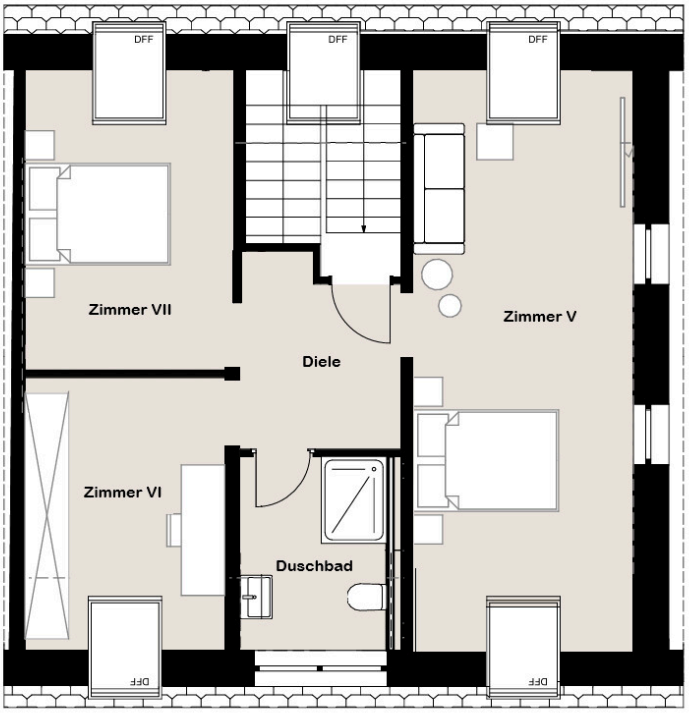


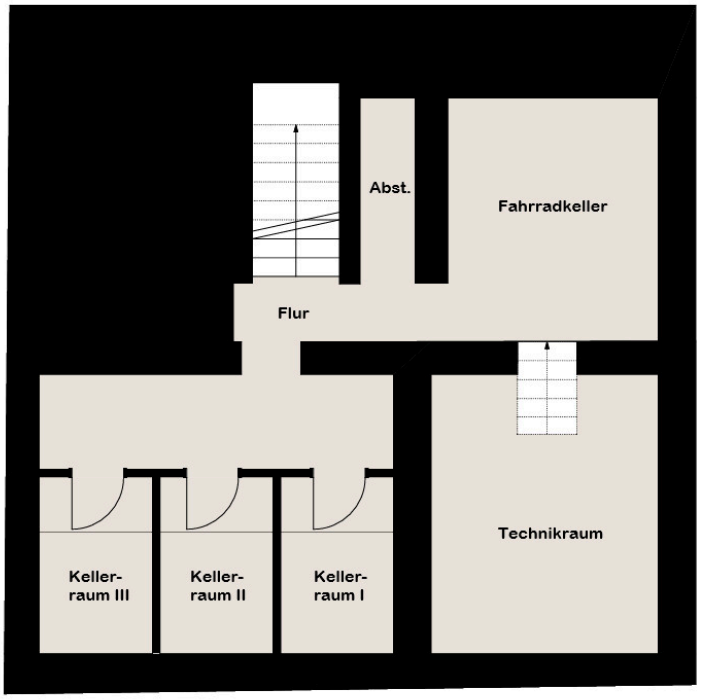
Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Grundrisse




Balkon
Zimmer IV
Zimmer II
Zimmer III
Ankleide
Duschbad


DFF
DFF
DFF
Zimmer VII
Zimmer V
Diele
Zimmer VI
Duschbad
DFF
DFF



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: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Ein erster Eindruck

Die ursprünglich im Jahr 1910 errichtete Altbauimmobilie wurde vollständig revitalisiert und präsentiert sich im Erstbezug mit einer modernen, hochwertigen Ausstattung. Im Rahmen der Sanierung wurden zeitgemäße energetische Standards umgesetzt.
Dazu zählen unter anderem eine effiziente Wärmepumpe sowie die Energieeffizienzklasse A+, welche für nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen stehen.

Das Haus bietet durch seine durchdachte Grundrissgestaltung zahlreiche Raumaufteilungsoptionen.
Ob als Mehrgenerationenhaus für die ganze Familie, oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – die flexible Aufteilung eröffnet vielfältige Möglichkeiten.

Das charmante Treppenhaus mit Altbauflair wurde liebevoll saniert und präsentiert sich einladend.
Insgesamt verteilt sich die Wohnfläche auf drei Etagen mit jeweils drei Zimmern sowie einer Terrasse im Erdgeschoss und einem Balkon im ersten Obergeschoss. Jede Etage verfügt zudem über ein modernes Tageslicht-Badezimmer sowie einen Raum mit Küchenanschlüssen, wodurch eine individuelle Nutzung und flexible Planung möglich sind.
Eine hochwertige, moderne Ausstattung sowie helle, freundliche Räume sorgen für ein komfortables und schönes Wohnambiente.
Die Immobilie bietet Rückzugsmöglichkeiten für Kinder, Eltern und Gäste sowie Raum zum Arbeiten.

Das Hochparterre als großzügigen Wohn-Essbereich mit Küche und Familienzimmer. In den beiden darüberlegenden Etagen lassen sich komfortabel mehrere Schlaf-, Kinder-, Arbeit- und Gästezimmer unterbringen.
Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung zu integrieren.

Das charmante Stadthaus im ruhigen Eckenheim mit freundlicher und gehobener Nachbarschaft bietet Altbauflair mit modernster Technik und der besten Energieeffizienzklasse.
Ein Stellplatz könnte optional angemietet werden.

Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Ausstattung und Details

-Kernsanierung 2026
- Hauseingangstür Aluminiumeinbruchhemmend
- Treppenhaus mit Steinboden
- Eichenparkettboden schwimmend mit Trittschalldämmung
- Wände mit Malervlies tapeziert und gestrichen
- Gegensprechanlage
- Neue Elektroinstallationen
- Einzelregelung mit Thermostaten
- Bäder vollständig gefliest
- Bodengleiche Duschen
- Kunststofffenster drei-fach-Wärmeschutzverglasung
- Neues Satteldach mit Betondachsteinen und Tonziegeln
- Waschmaschinenanschluss auf jeder Etage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe im Keller
- Warmwasserbereitung über Wärmepumpe
- Mehrere Kellerabteile

Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Alles zum Standort

Eckenheim ist ein beschaulich-ruhiger und zugleich stadtnaher Stadtteil im Norden von Frankfurt am Main. Das über 1.200 Jahre alte ehemalige Dorf hat sich bis heute ein eigenständiges Lebensgefühl bewahrt. Mit rund 14.000 Einwohnern zählt Eckenheim zu den kleineren Frankfurter Stadtteilen.

Der historische Ortskern ist geprägt von liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern, schmalen Gassen und verwinkelten Straßen. In den Randlagen finden sich überwiegend gewachsene Wohnsiedlungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die Nahversorgung ist gut ausgebaut: Supermärkte und kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Stadtteil. Für Familien bietet Eckenheim eine gute Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung.

Eckenheim verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die nahegelegene A661 sowie die U-Bahn-Linie U5, die Buslinie 39 und die Nachtbuslinie N5 ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Frankfurter Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Sonstige Angaben

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: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com