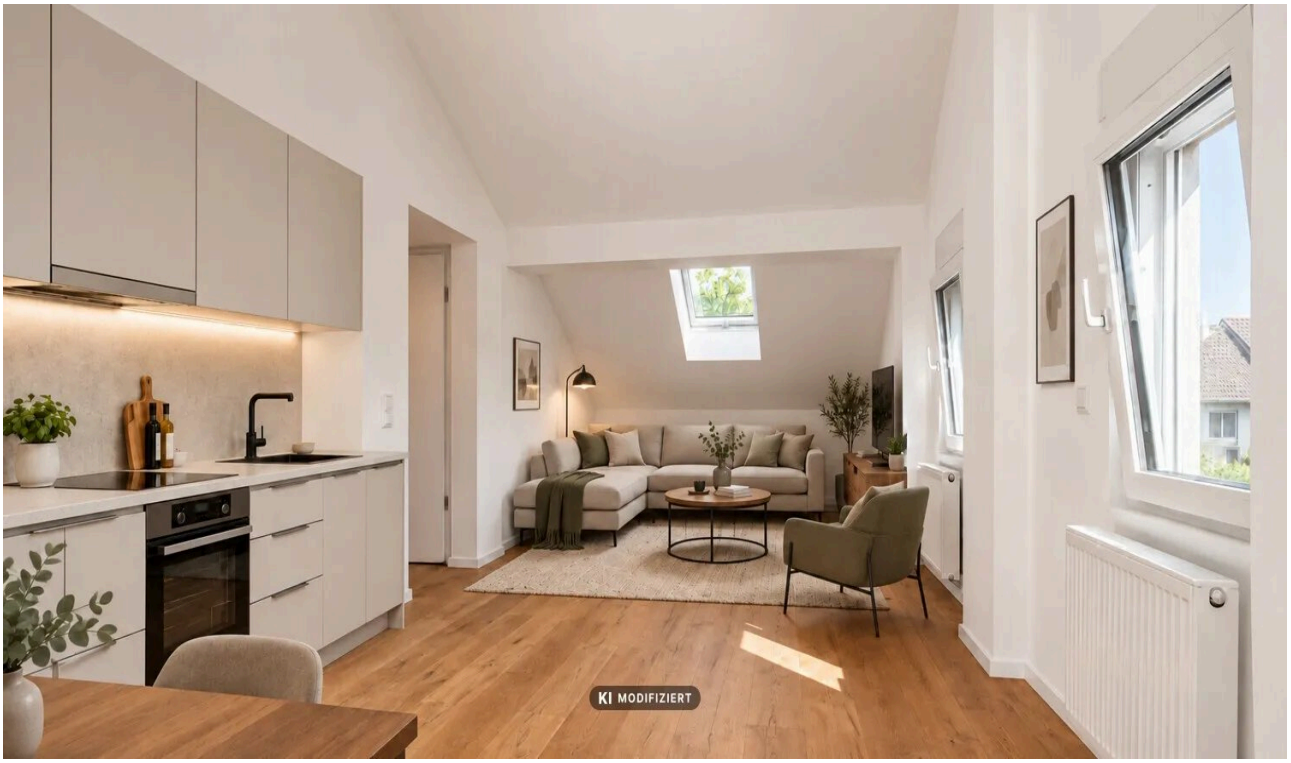
Frankfurt am Main – Eckenheim

Charmante Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Erstbezug

Objektnummer: 26001189c



KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 208 m²

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

Auf einen Blick

Objektnummer	26001189c
Wohnfläche	ca. 48 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1956

Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26001189c - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

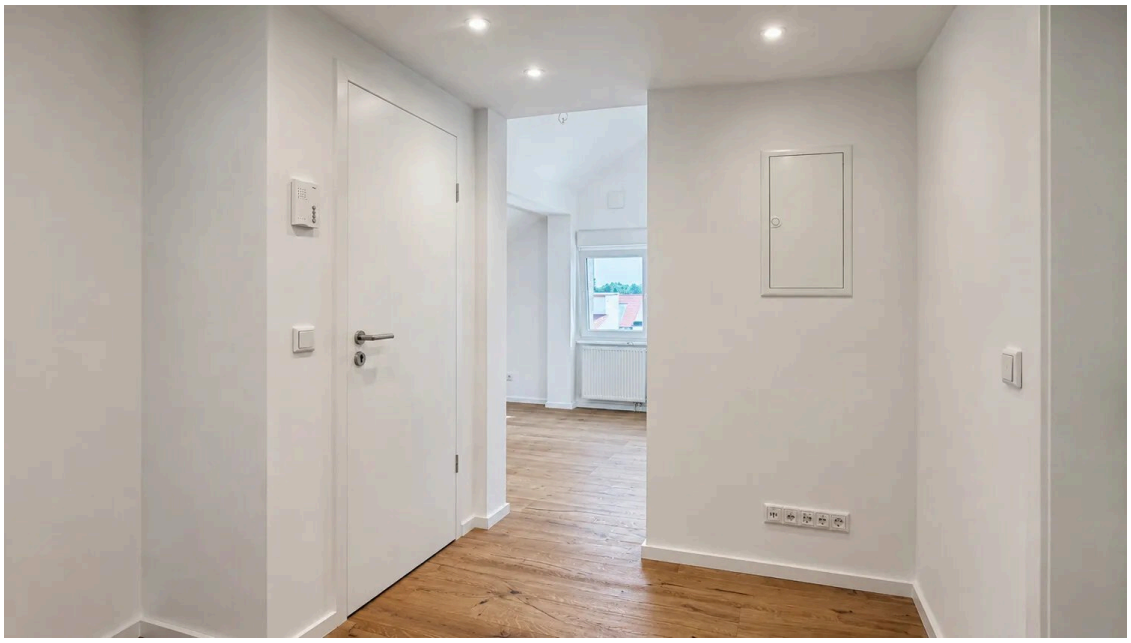
Auf einen Blick: Energiedaten

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: 26001189c - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001189c - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Die Immobilie

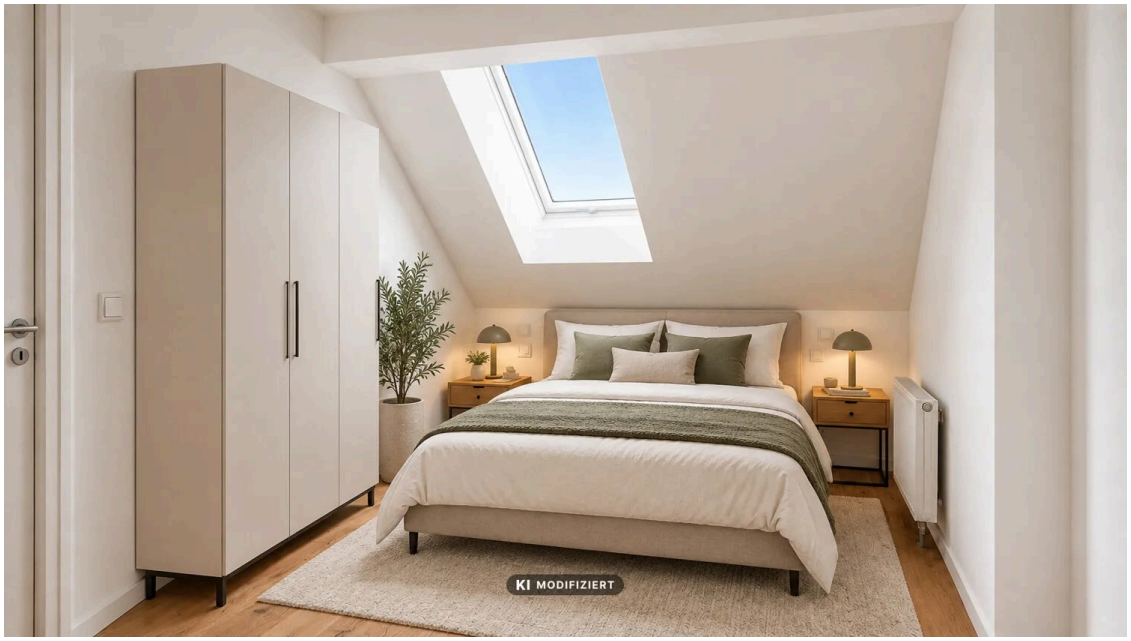




Objektnummer: 26001189c - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

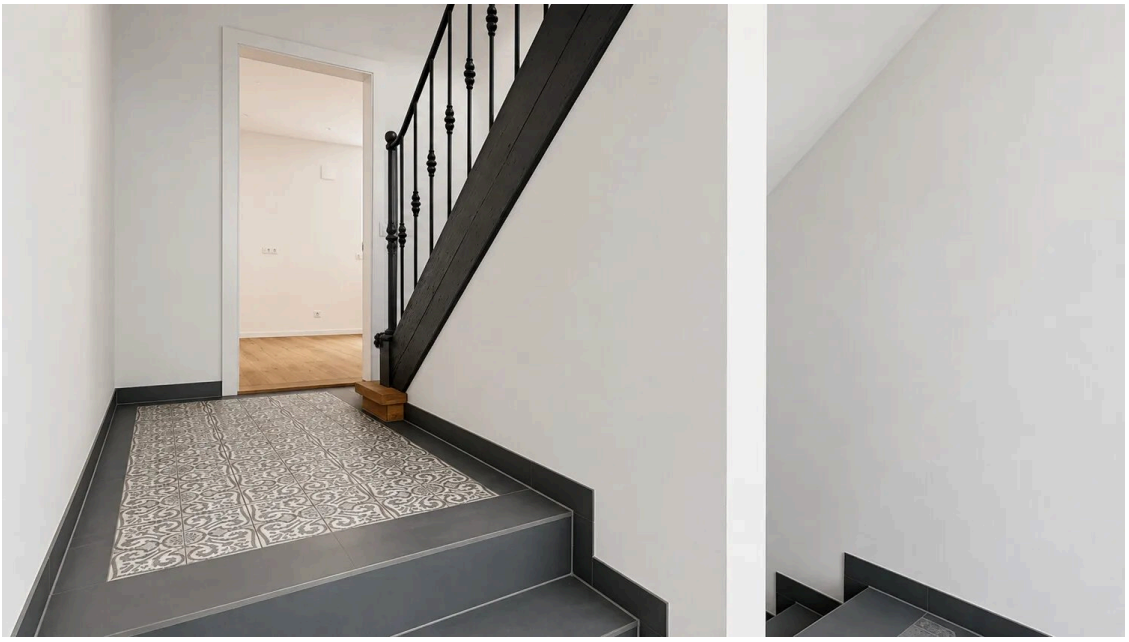
Die Immobilie





Objektnummer: 26001189c - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Die Immobilie





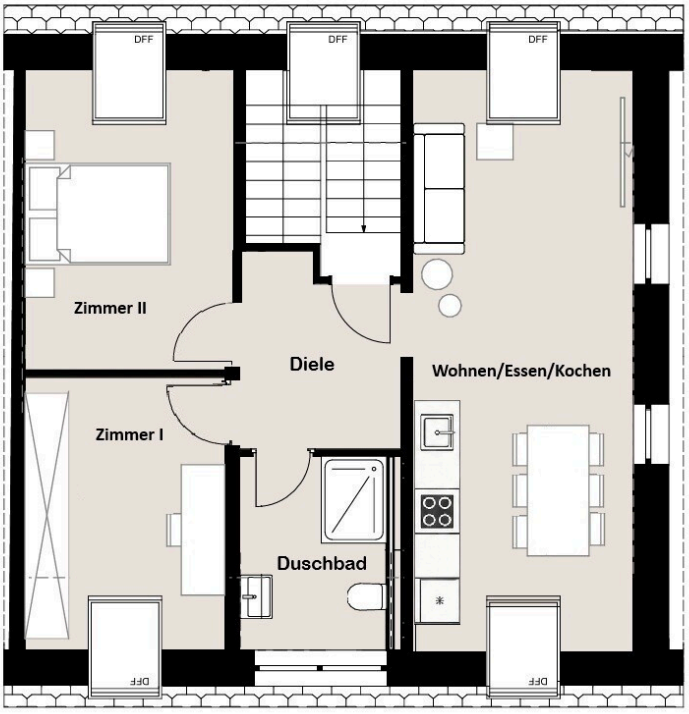
Objektnummer: 26001189c - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26001189c - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26001189c - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

Ein erster Eindruck

Die ursprünglich im Jahr 1910 errichtete charmante Altbauliegenschaft 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+, die für nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen stehen.

Das aparte Treppenhaus mit Altbauflair wurde liebevoll saniert und empfängt Bewohner und Gäste einladend.

Die helle Dachgeschosswohnung verfügt über drei Zimmer. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Anschlüssen für eine offene Küche schafft eine gelungene Symbiose aus Altbaucharme und moderner Ausstattung. Das hochwertige Tageslichtbad mit Dusche bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Zwei weitere Zimmer stehen flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung. Die Wohnung ist bezugsfertig und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne weiteren Zeitaufwand oder zusätzliche Investitionen.

Die hochwertige, moderne Ausstattung sowie die hellen und freundlichen Räume sorgen für ein komfortables Wohnambiente. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles und Paare.

Die Wohnlage in Alt-Eckenheim zeichnet sich durch ihre ruhige und freundliche Atmosphäre aus.

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

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com