

Frankfurt am Main - Eckenheim

# Moderne Vier-Zimmer-Wohnung mit imposantem Blick auf den Feldberg

Objektnummer: 26001032



**KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001032	Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnfläche	ca. 83,71 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1996	Modernisierung / Sanierung	2025
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.03.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



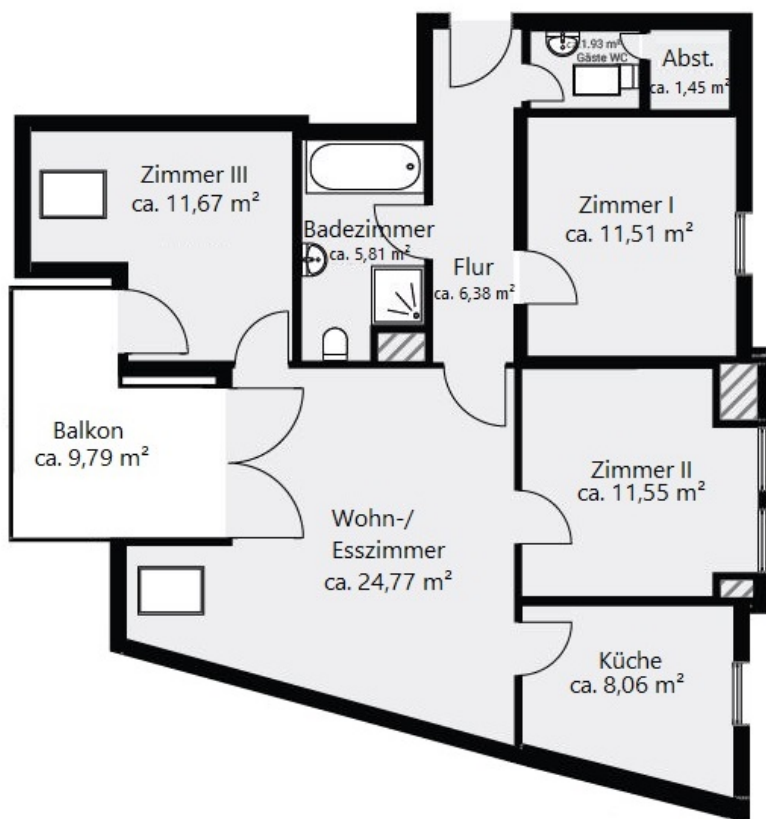
**Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Grundrisse



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: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Vier-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit solider Bausubstanz.

Auf circa 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich eine großzügige, flexibel nutzbare Raumaufteilung. Echtholzparkett, doppelt verglaste Kunststofffenster und eine angenehme Lichtführung schaffen ein harmonisches Wohnambiente. Ein Gäste-WC mit Tageslicht sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne unterstreichen den hohen Alltagskomfort.

Ein Highlight ist der großzügige Balkon mit Ausblick zum Feldberg sowie teilweise zur Frankfurter Skyline. Die 2025 neu installierte Einbauküche überzeugt mit modernen Küchengeräten und durchdachtem Stauraum.

Im Dachboden finden sich weitere circa 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie circa 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche im zugehörigen Abstellraum im Keller. Ein Tiefgaragenstellplatz im Doppelparker, der bereits im Kaufpreis inkludiert ist sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschmaschinenraum im Keller runden das Angebot ab.

Die attraktive Lage verbindet stadtnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und optimaler Anbindung. Ob zur Eigennutzung oder als wertbeständige Investition – diese Immobilie überzeugt durch Qualität, Komfort und Perspektive.

**Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## Ausstattung und Details

- Flexible Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn-/ Essbereich
- Hochwertiger Echtholzparkettboden
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Neue Einbauküche von 2025
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Großzügiger Balkon
- Großer Abstellraum im Keller und Dachgeschoss
- Doppelparkerstellplatz in der Tiefgarage

**Objektnummer: 26001032 - 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 nahegelegene U-Bahn-Linie U5 und die Buslinie 39 ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Frankfurter Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

**Objektnummer: 26001032 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## Weitere Informationen

**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: 26001032 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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