

Frankfurt am Main - Eckenheim

# Kernsaniertes Altbau Ein- bis Dreifamilien-Stadthaus im Erstbezug

Objektnummer: 26001189



KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 208 m<sup>2</sup>

**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**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

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

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26001189               |
| Wohnfläche   | ca. 162 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 9                      |
| Schlafzimmer | 6                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 1956                   |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.050.000 EUR                                                                      |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 226 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                         |

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

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 23.06.2036             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Energieinformationen        | BEDARF       |
| Endenergiebedarf            | 7.40 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**



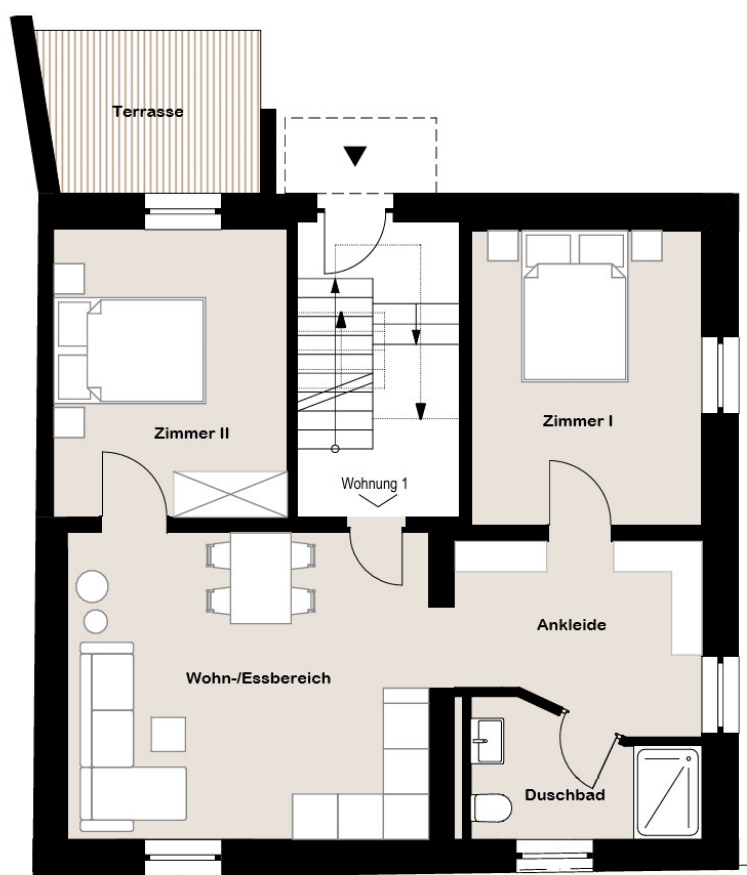
**Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

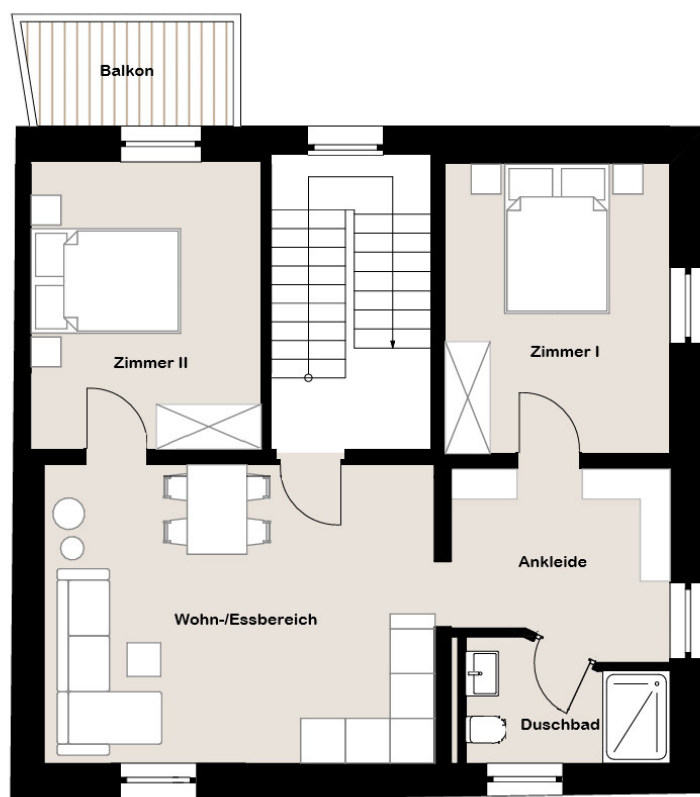
## **Die Immobilie**

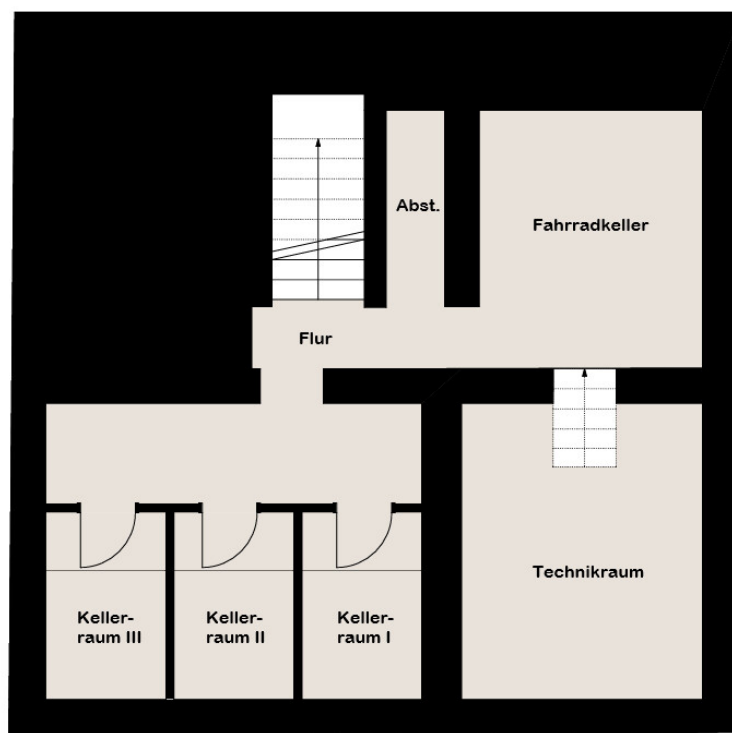
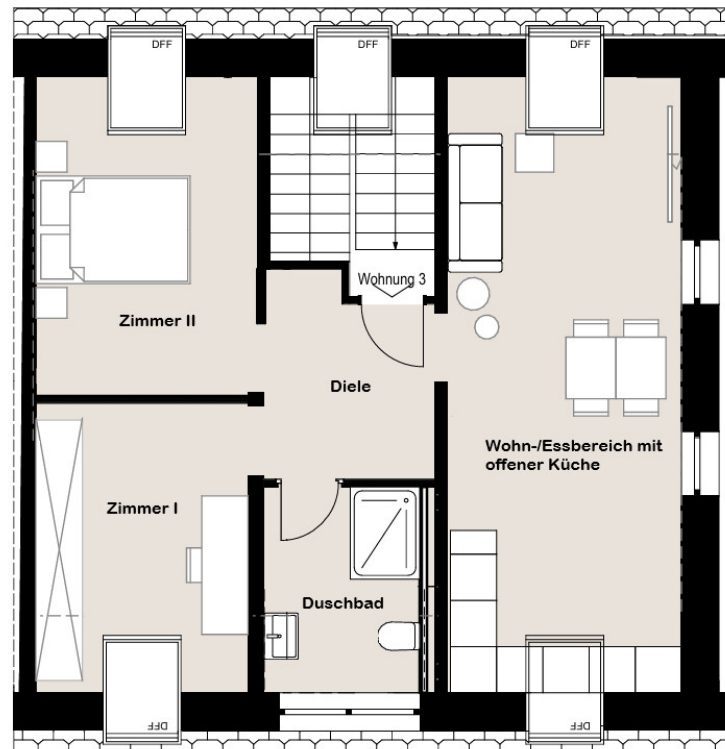


Objektnummer: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## 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: 26001189 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## **Ein erster Eindruck**

**Luftwärmepumpe.**

**Bei der Haustür steht Kunststofftür. Tatsächlich handelt es sich um eine hochwertige Aluminiumtür. Das sollte bitte ebenfalls korrigiert werden.**

**Bei der Beschreibung der Sanierung bitte das Jahr von 2025 auf 2026**

**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**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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