

Frankfurt am Main – Eckenheim

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

*Objektnummer: 26001004*



---

**KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 190 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 26001004 - 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: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001004	Kaufpreis	620.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1967		

Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

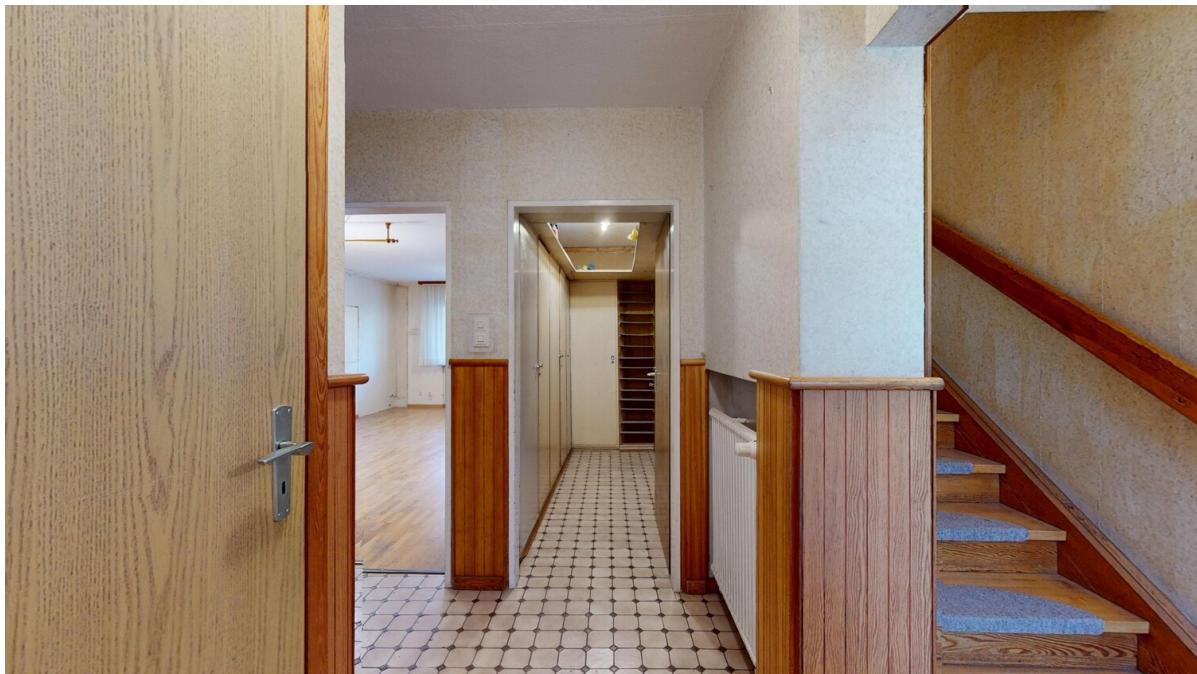
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	249.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



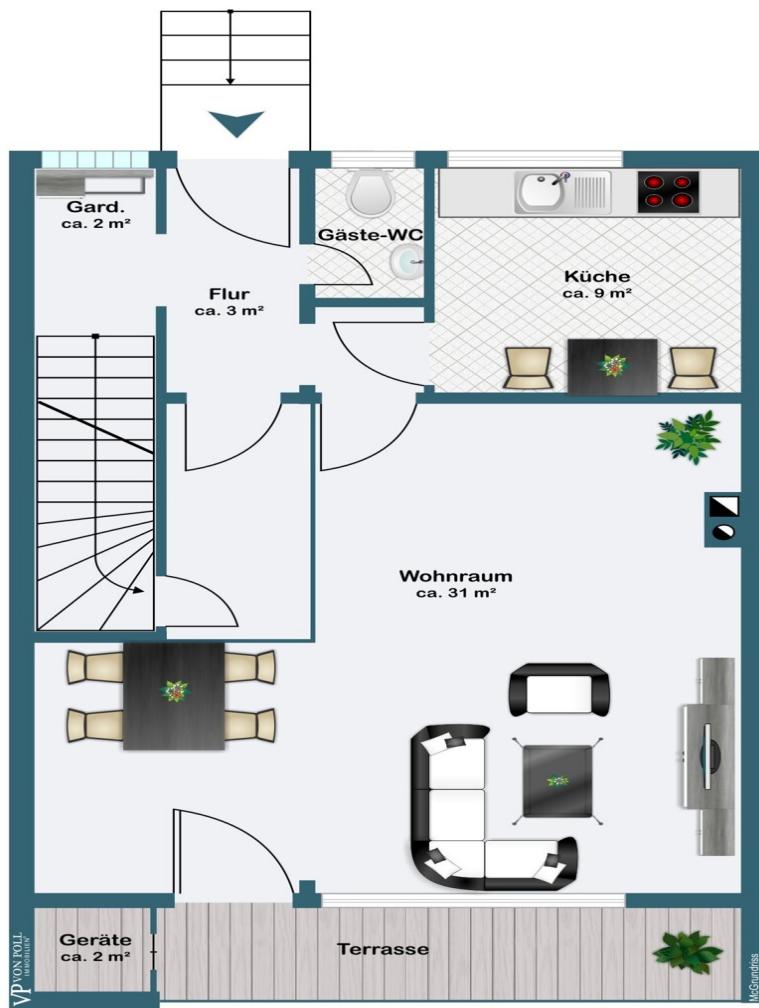
Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

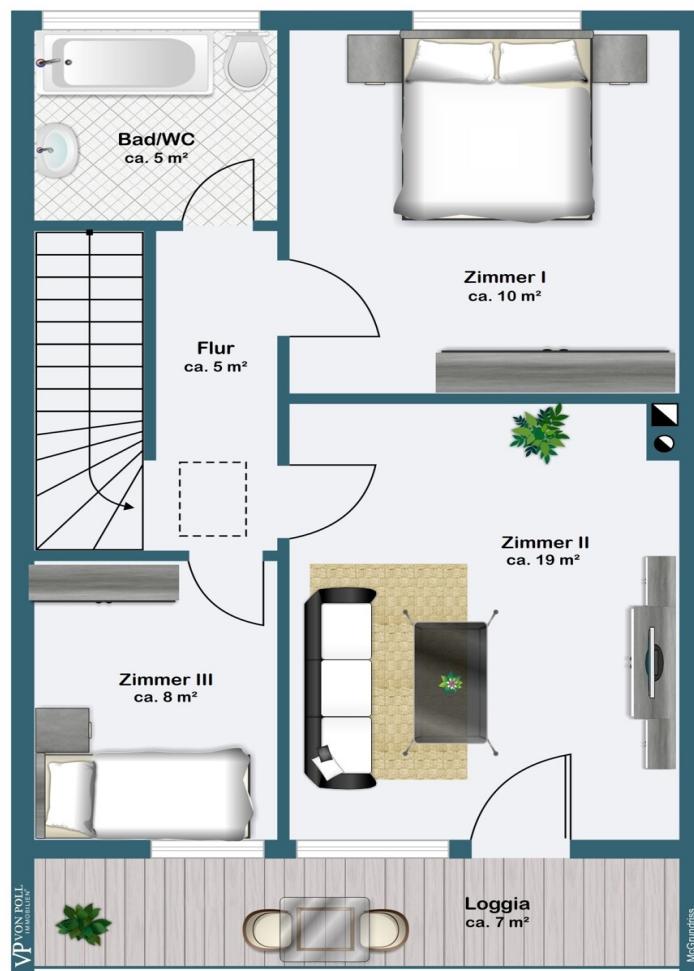
## Die Immobilie

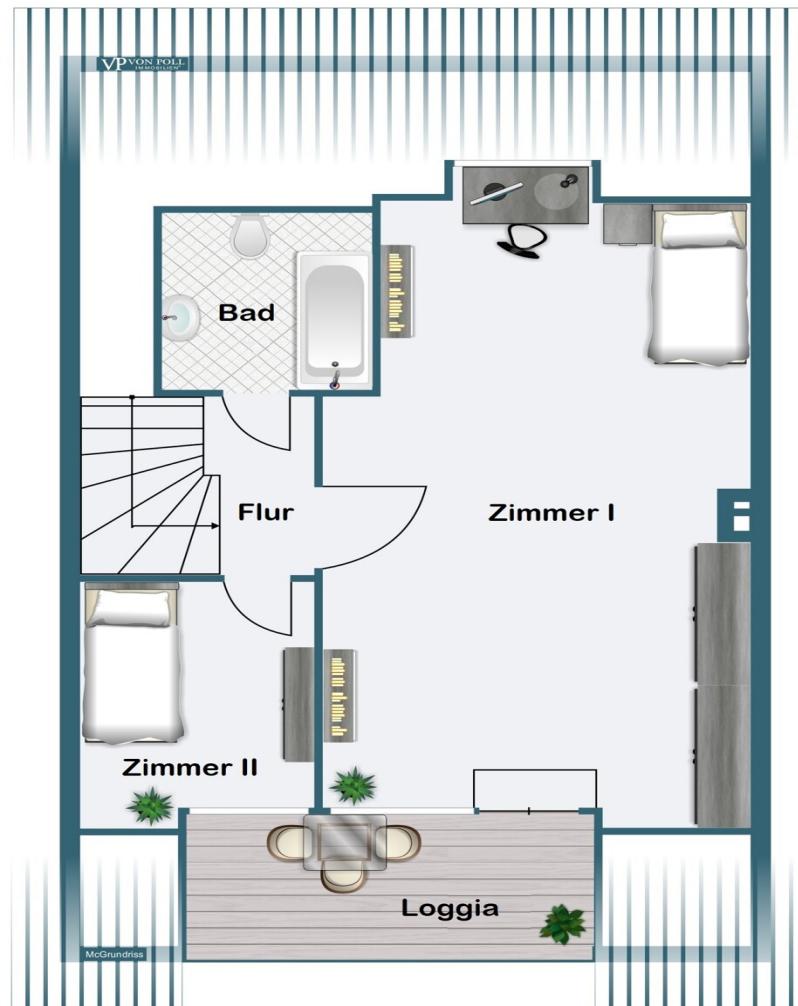


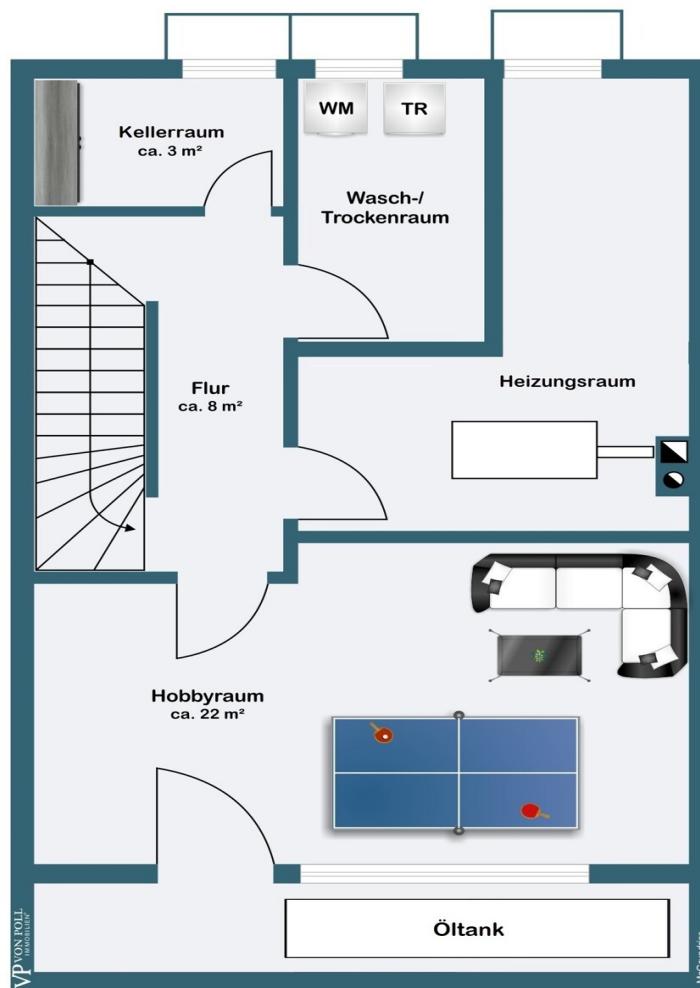
Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht masstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses circa 137 m<sup>2</sup> große Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1967 steht auf einem rund 190 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Platz für Familien oder Paare, die flexible Raumkonzepte schätzen. Es liegt in einer gewachsenen Wohngegend mit guter Infrastruktur sowie fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten.

Die Immobilie verfügt über sechs Zimmer, darunter fünf vielseitig nutzbare Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist sanierungsbedürftig und bietet somit ideale Voraussetzungen, um eigene Wohnideen umzusetzen. Bereits erneuert wurden die Heizungsanlage im Jahr 2016 und die Hauseingangstür im Jahr 2019. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, der Wohnraum, eine separate Küche, der Zugang zum Garten, sowie ein Gäste-WC. In den oberen Etagen befinden sich die Schlaf- und Badezimmer sowie ein überdachter Balkon und eine Loggia im Dachgeschoss.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen in die Innenstadt. Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine solide Basis und sein attraktives Entwicklungspotenzial. Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ausstattung und Details

- Separate Küche
- Zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Öl-Heizung
- Dachloggia
- Garten mit Westausrichtung

**Objektnummer: 26001004 - 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 ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Frankfurter Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

**Objektnummer: 26001004 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 26001004 - 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)