

Frankfurt am Main - Eckenheim

# Großzügige Maisonettewohnung mit Balkon, Terrasse und Einzelgarage

Objektnummer: 26001162



KAUFPREIS: 510.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

**Objektnummer: 26001162 - 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: 26001162 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26001162</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>510.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 129 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3.5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 4 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1980</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26001162 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>104.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>09.04.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1980</b>

Objektnummer: 26001162 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001162 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001162 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001162 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001162 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001162 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001162 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

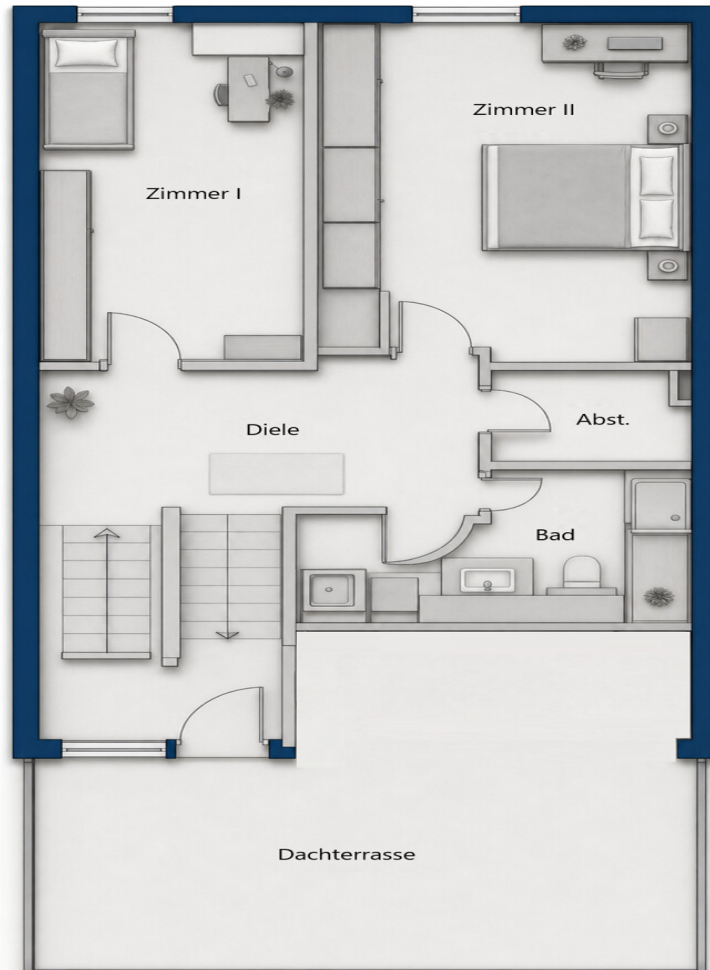
## Die Immobilie



Objektnummer: 26001162 - 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: 26001162 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## **Ein erster Eindruck**

In einer ruhigen, von Anliegerverkehr geprägten Wohnstraße im Frankfurter Stadtteil Eckenheim befindet sich diese großzügige Maisonettewohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 1986 errichtet und liegt eingebettet in eine grüne, angenehme Wohnumgebung.

Die Wohnung erstreckt sich über mehrere Ebenen/Split-Level und bietet auf dreieinhalb Zimmern ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit interessanten Raumbezügen und viel Tageslicht. Sowohl der Balkon als auch die großzügige Sonnenterrasse sind nach Südwesten ausgerichtet und ermöglichen zahlreiche Sonnenstunden bis in den Abend hinein.

Der Eingangsbereich verfügt über einen Windfang mit Zugang zur offenen Wohnküche. Ergänzt wird diese Ebene durch praktische Abstellmöglichkeiten sowie ein Duschbad.

Auf der nächsten Wohnebene befindet sich der großzügige Wohn-/Essbereich. Die große Glasfront sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zum Balkon.

Die darüberliegende Ebene umfasst zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Zusätzliche Einbauschränke schaffen wertvollen Stauraum.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die oberste Ebene mit der großzügigen Sonnenterrasse. Die vorhandene Markise bietet an sonnigen Tagen angenehmen Schatten und macht die Terrasse zu einem attraktiven Rückzugsort im Freien.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, individuelle Wohnideen umzusetzen und die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Zum Angebot gehören außerdem ein Kellerraum, ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum sowie eine abschließbare Einzelgarage.

**Fazit:** Eine interessante Immobilie mit besonderem Maisonette-Charakter, großzügigen Außenflächen und viel Potenzial in ruhiger, grüner Wohnlage von Frankfurt-Eckenheim.

**Objektnummer: 26001162 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## **Ausstattung und Details**

- Gegensprechanlage
- Einbauküche
- Einbauschränke mit viel Stauraum
- Zwei Bäder
- Balkon
- Terrasse
- Sonnenmarkise
- Einzelgarage

**Objektnummer: 26001162 - 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: 26001162 - 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: 26001162 - 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)**