

Frankfurt am Main – Eckenheim

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

*Property ID: 26001004*



---

PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 190 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

## At a glance

Property ID	26001004	Purchase Price	620.000 EUR
Living Space	ca. 137 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1967		

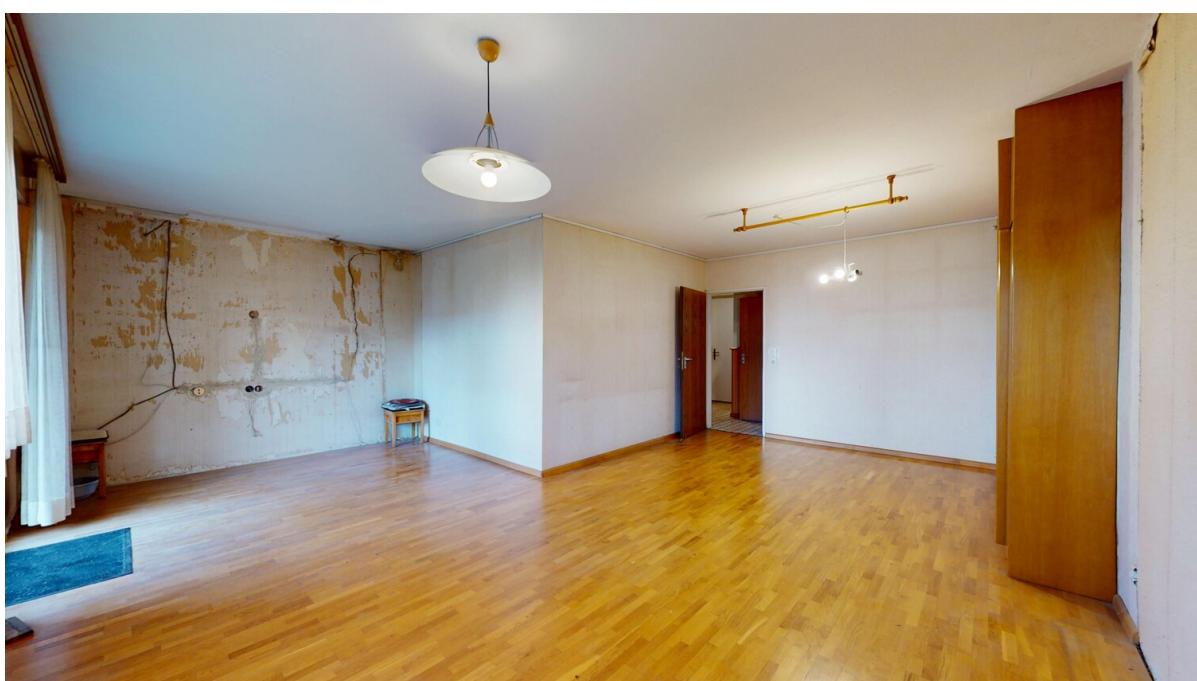
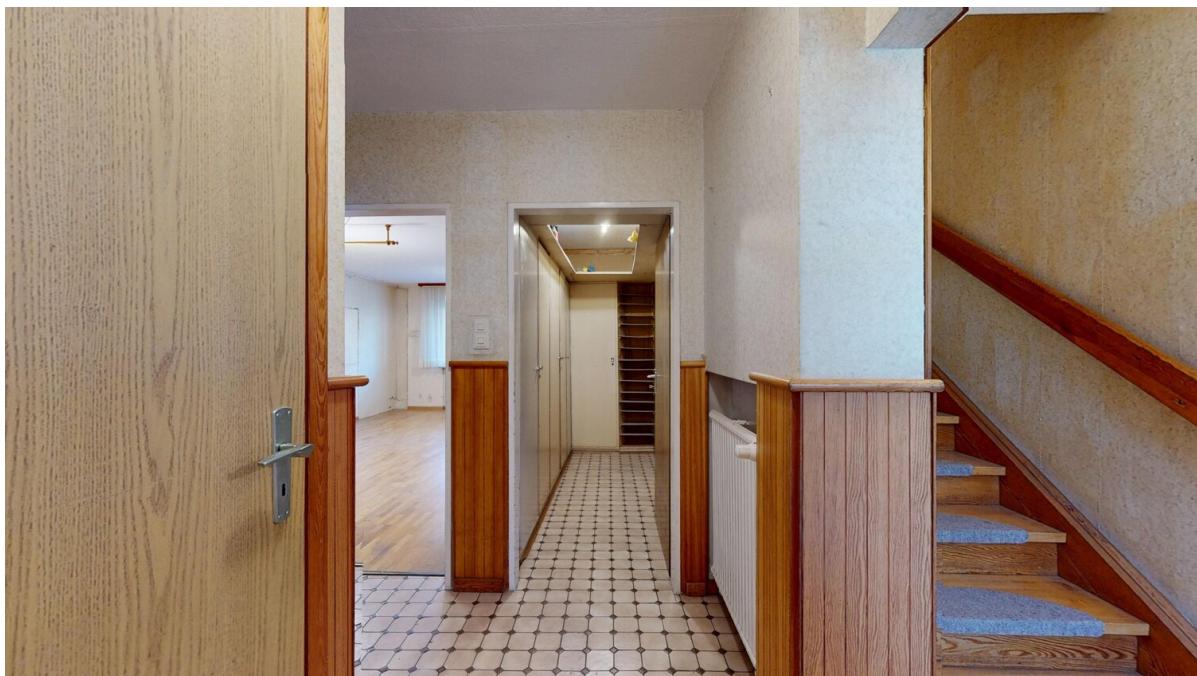
Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	249.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1967

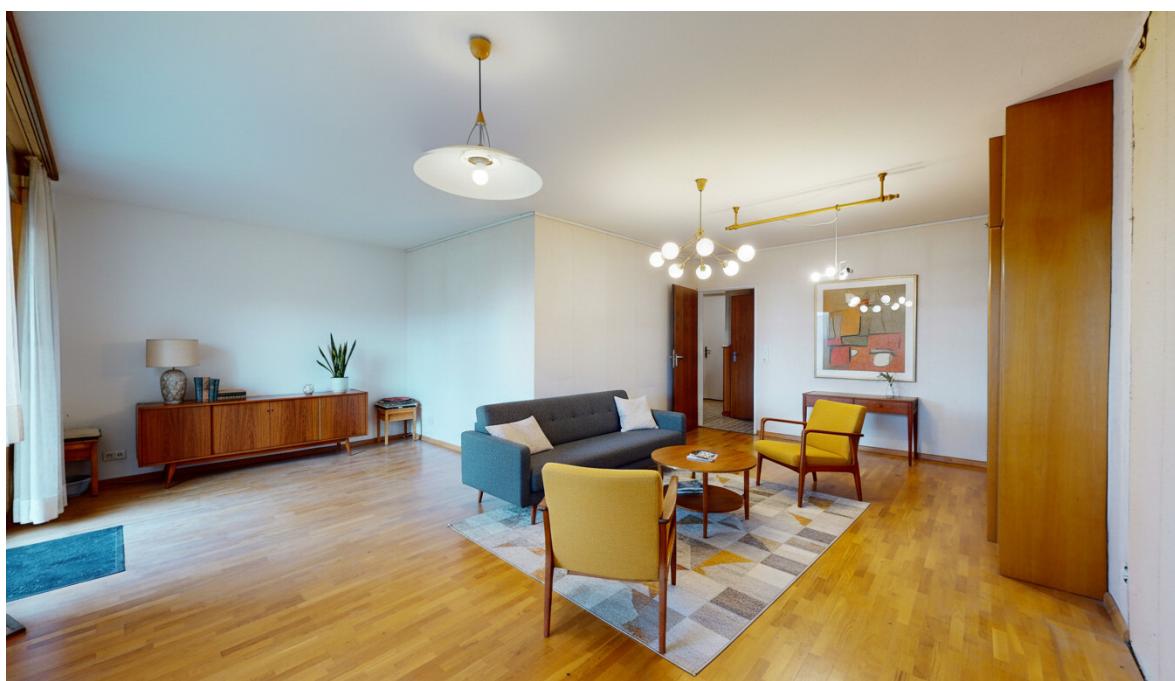
Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



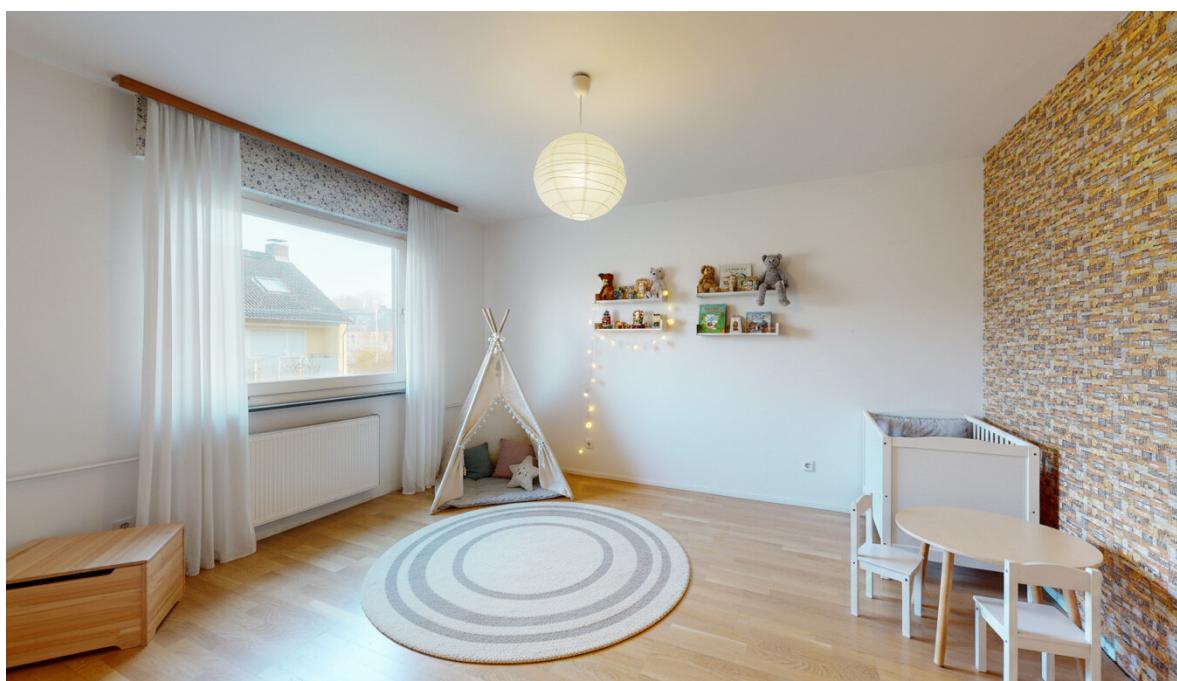
Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



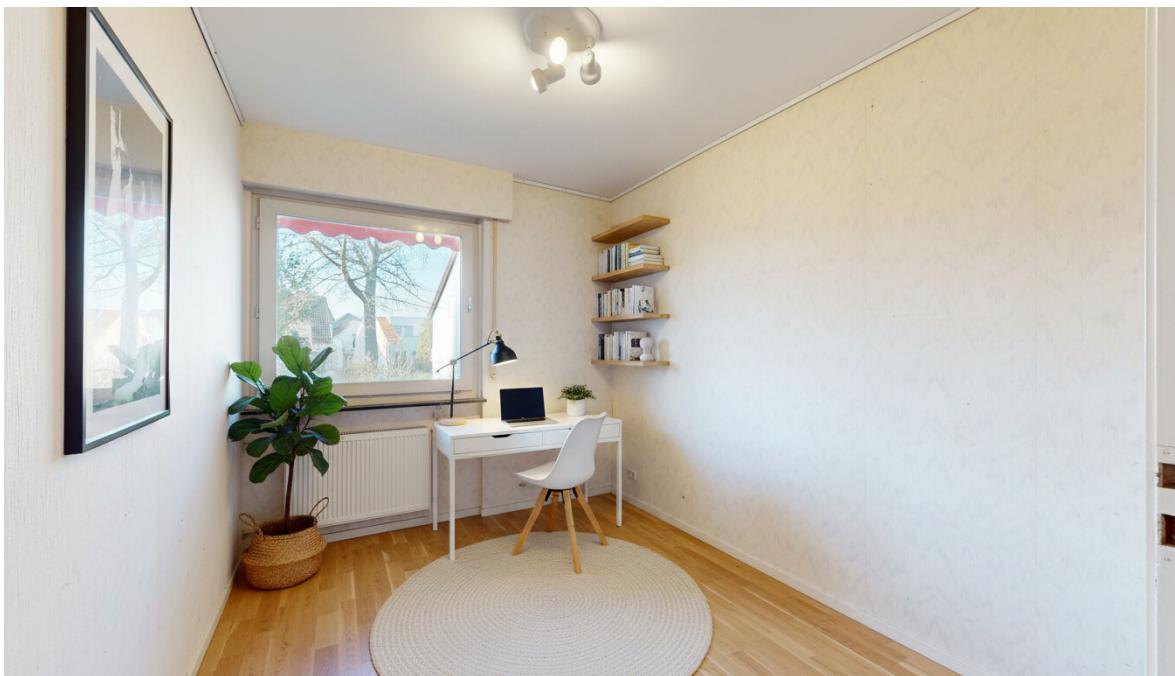
Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



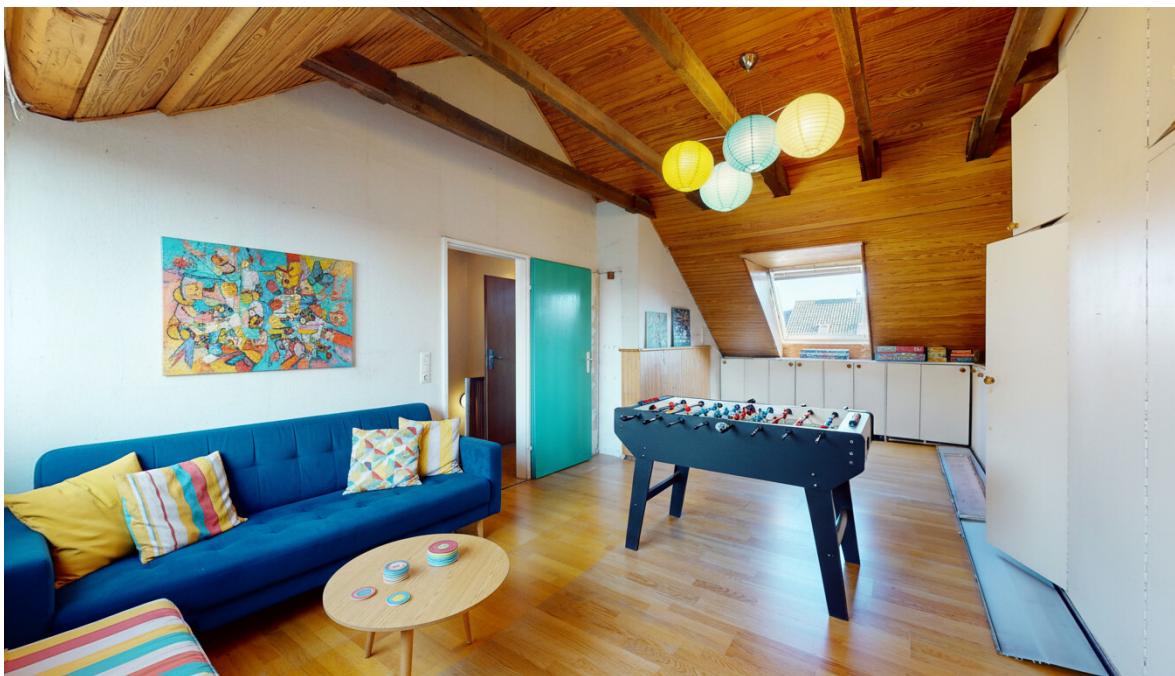
Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



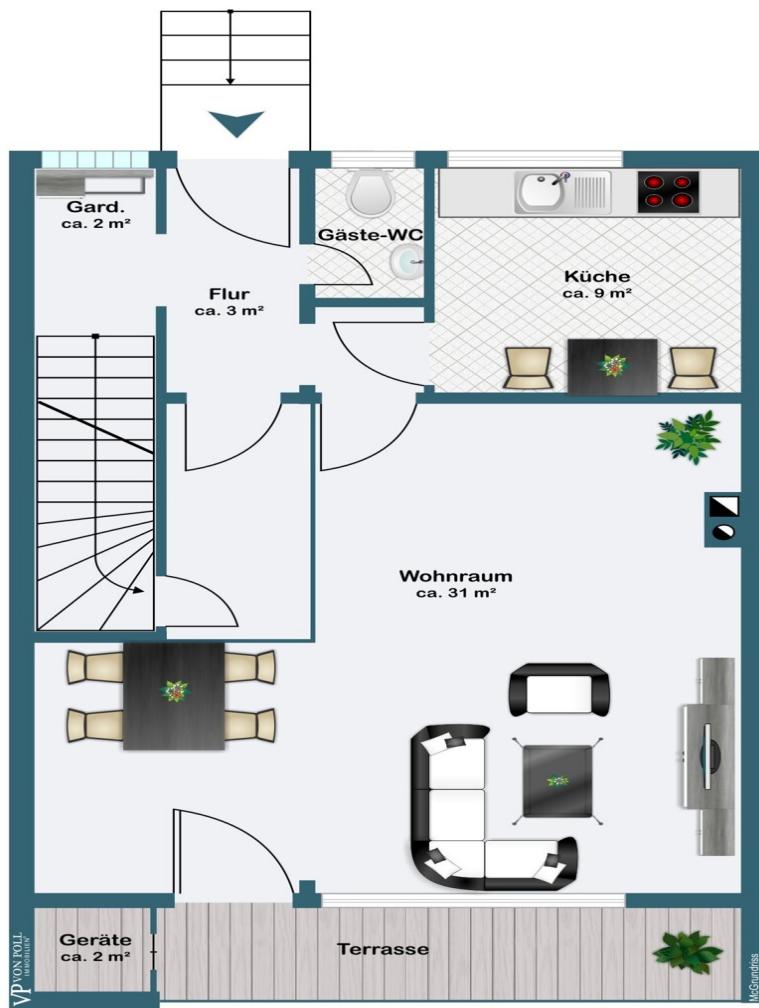
Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

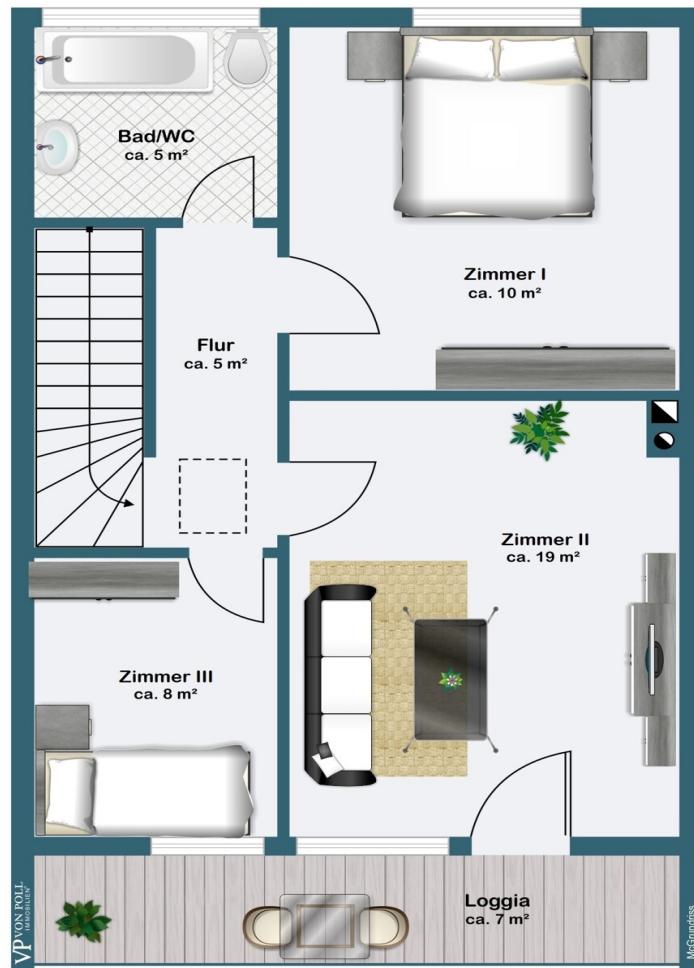
## The property

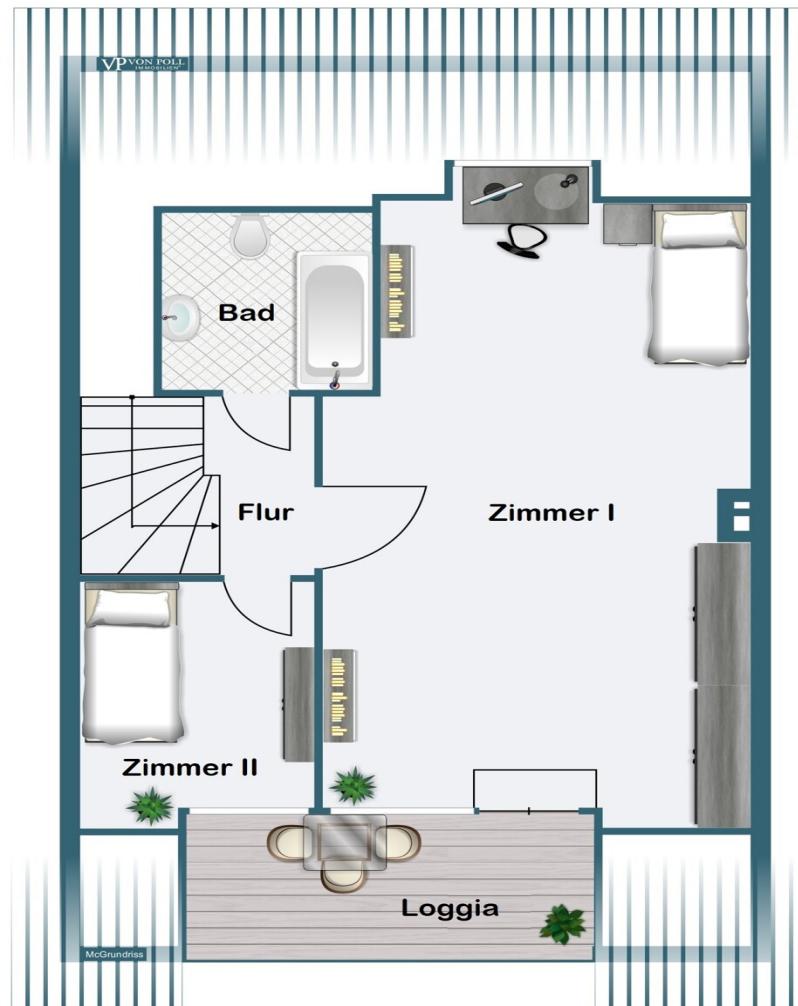


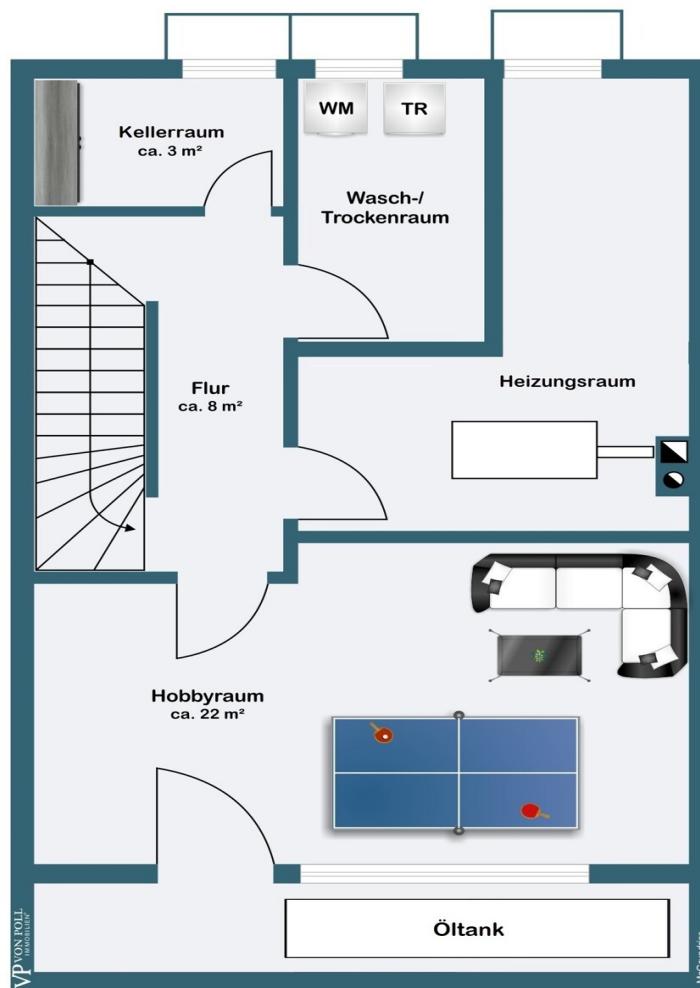
Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

## A first impression

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.

**Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

## Details of amenities

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

**Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

## All about the location

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.

**Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

## Other information

**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

**Property ID: 26001004 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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