

Frankfurt am Main - Eckenheim

# Charmantes, kernsaniertes Dreifamilien-Stadthaus im Erstbezug

*Codice oggetto: 26001246*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 208 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26001246               |
| Superficie netta    | ca. 162 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 9                      |
| Camere da letto     | 6                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1956                   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.050.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 226 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile | ca. 162 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## Dati energetici

|                                            |                                         |                                                             |                                     |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                              | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Certificazione<br>energetica                                | Attestato Prestazione<br>Energetica |
| Certificazione<br>energetica valido fino a | 23.06.2036                              | Consumo energetico                                          | 7.40 kWh/m²a                        |
| Fonte di alimentazione                     | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Classe di efficienza<br>energetica                          | A+                                  |
|                                            |                                         | Anno di costruzione<br>secondo il certificato<br>energetico | 1956                                |

Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## La proprietà



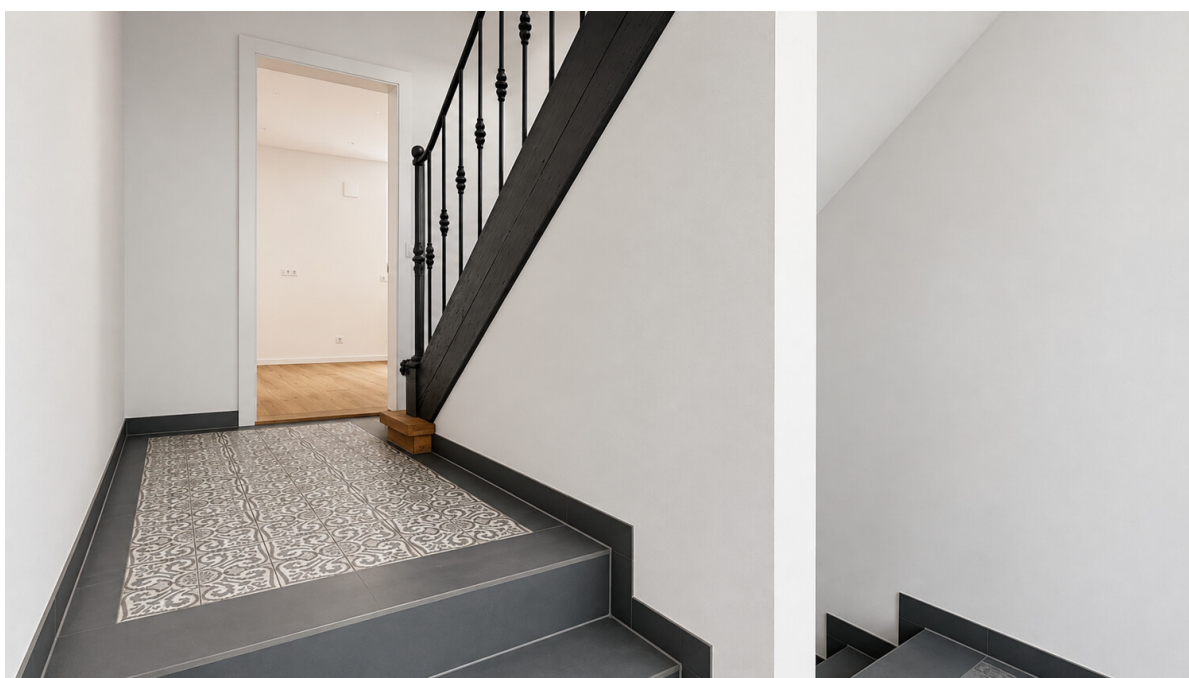
Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## La proprietà



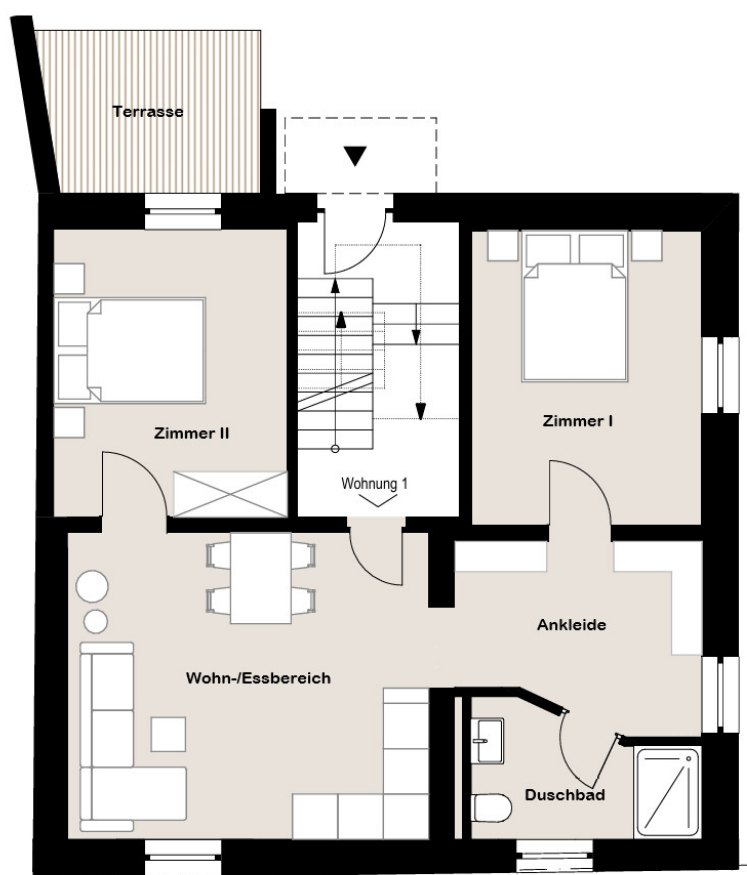
**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

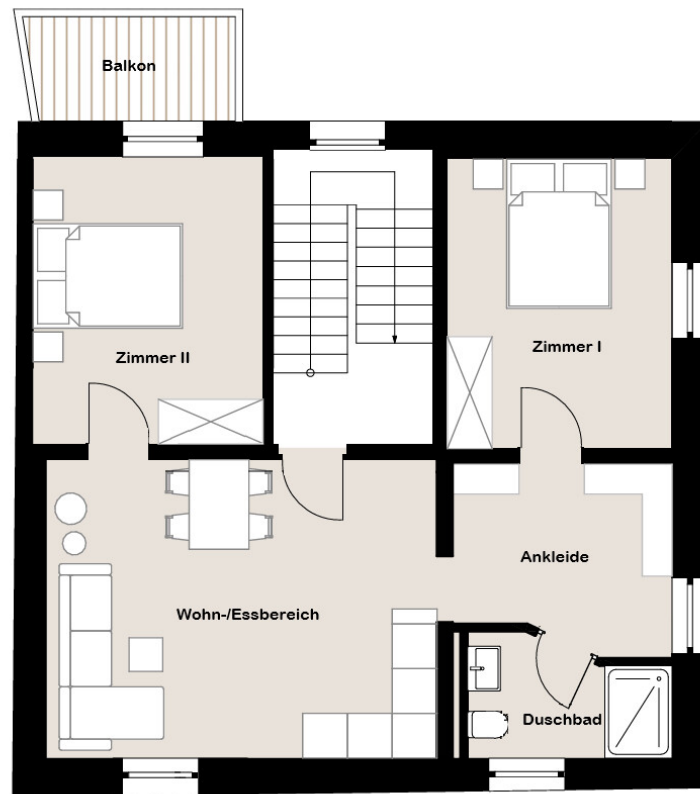
## La proprietà

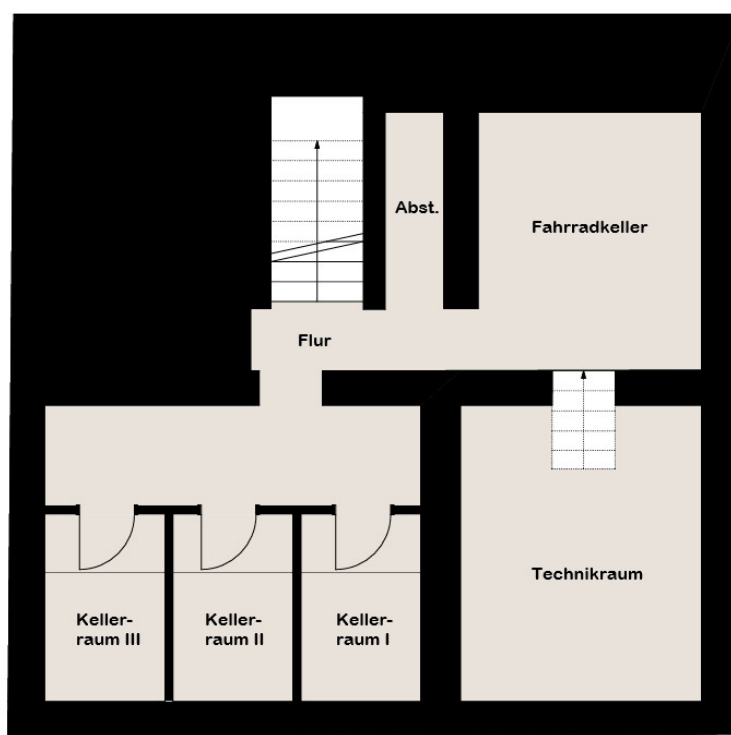
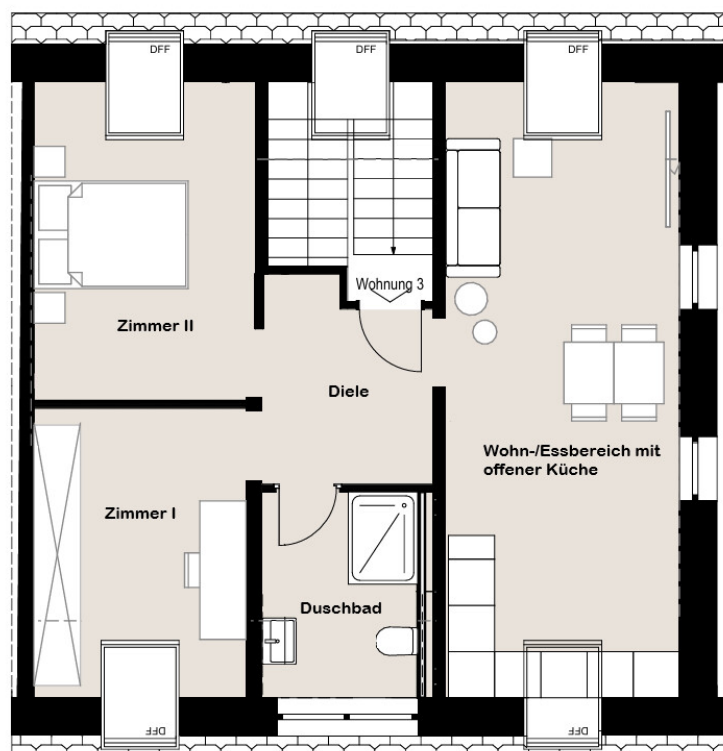


Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## Una prima impressione

Im charmanten Altstadtkern von Eckenheim befindet sich diese im Jahr 2026 kernsanierte Immobilie mit drei Wohneinheiten.

Das vielseitig nutzbare Dreifamilienhaus bietet durch seine durchdachte Grundrissgestaltung vielfältige Möglichkeiten für Kapitalanleger. Ob zur Kombination aus selbst genutzter Wohneinheit und vermieteten Wohnungen oder als Dreifamilien-Mietshaus – die flexible Aufteilung eröffnet vielfältige Nutzungskonzepte!

Die ursprünglich im Jahr 1910 errichtete charmante Altbauimmobilie wurde vollständig revitalisiert und präsentiert sich im Erstbezug mit einer modernen, hochwertigen Ausstattung. Im Rahmen der Sanierung wurden zeitgemäße energetische Standards umgesetzt. Dazu zählen unter anderem eine effiziente Wärmepumpe sowie die Energieeffizienzklasse A+, die für nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen stehen.

Das charmante Treppenhaus mit Altbauflair wurde liebevoll saniert und präsentiert sich einladend.

Insgesamt stehen drei Wohnungen zur Verfügung, verteilt auf drei Etagen mit jeweils drei Zimmern, einer Terrasse im Erdgeschoss sowie einem Balkon im ersten Obergeschoss. Jede Etage verfügt zudem über ein modernes Tageslicht-Badezimmer sowie Räume mit Küchenanschlüssen, wodurch eine individuelle flexible Planung möglich sind. Die Wohnungen sind bezugsfertig und bieten die Möglichkeit, ohne Zeitaufwand und weitere Investitionen vermietet zu werden.

Somit eignet sich die Liegenschaft hervorragend als Kapitalanlage. Die Dreizimmerwohnungen lassen sich gut an Singles, Paare oder kleine Familien vermieten. Eine hochwertige, moderne Ausstattung sowie helle, freundliche Räume sorgen für ein komfortables und schönes Wohnambiente für anspruchsvolle Vermietung.

**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26001246 - 60435 Frankfurt am Main - Eckenheim**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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