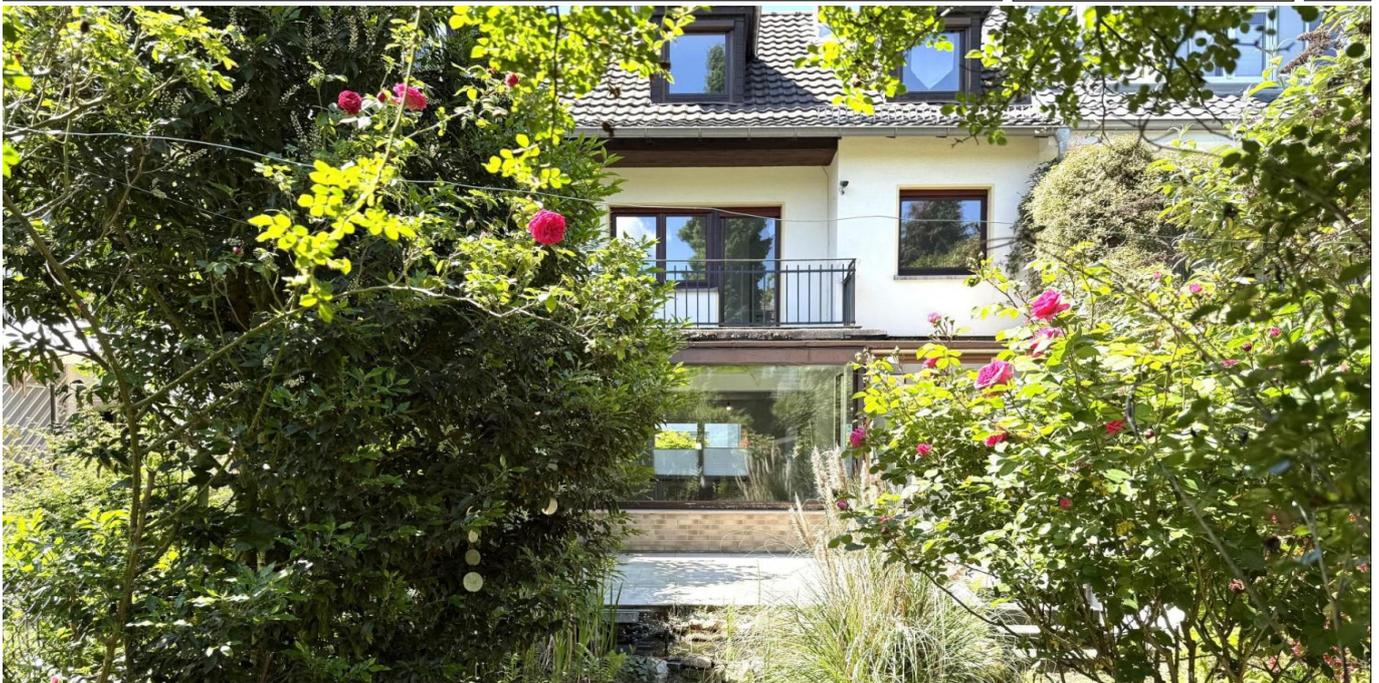


Frankfurt am Main – Eckenheim

# Reihenmittelhaus auf Erbpacht

*Número da propriedade: 25001134*



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

PREÇO DE COMPRA: 430.000 EUR • ÁREA: ca. 111 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 267 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25001134	Preço de compra	430.000 EUR
Área	ca. 111 m <sup>2</sup>	Modernização / Reciclagem	2017
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4.5	Área útil	ca. 99 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1956		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	260.42 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	30.05.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1956

Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



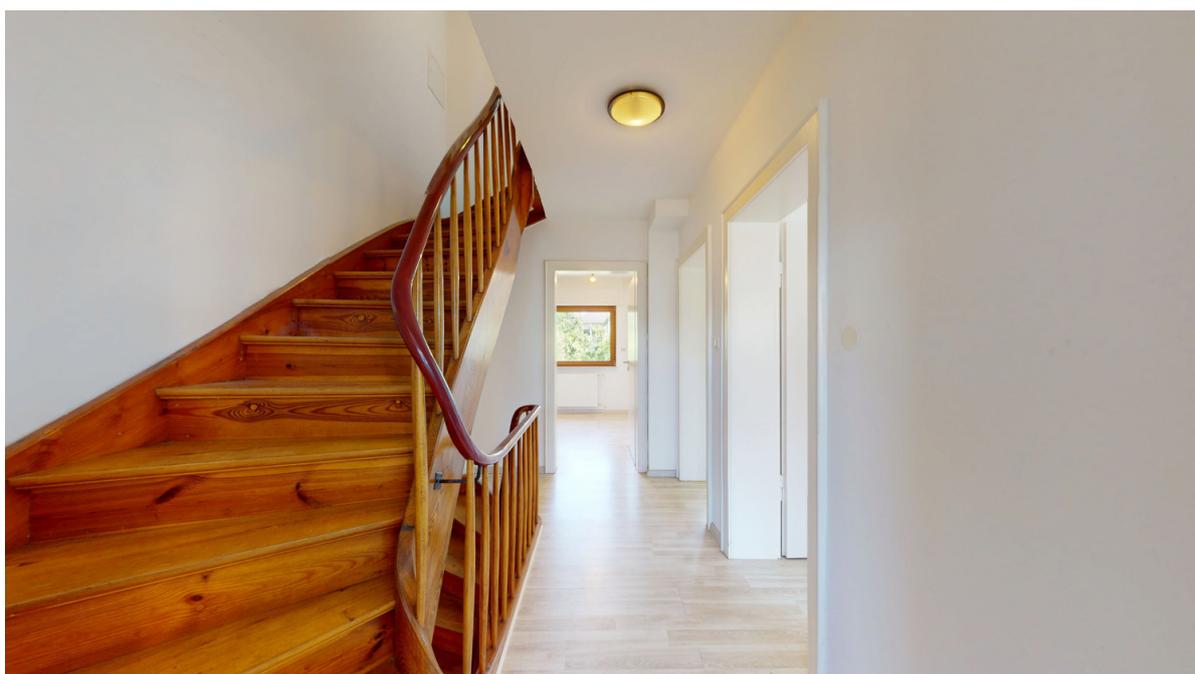
Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



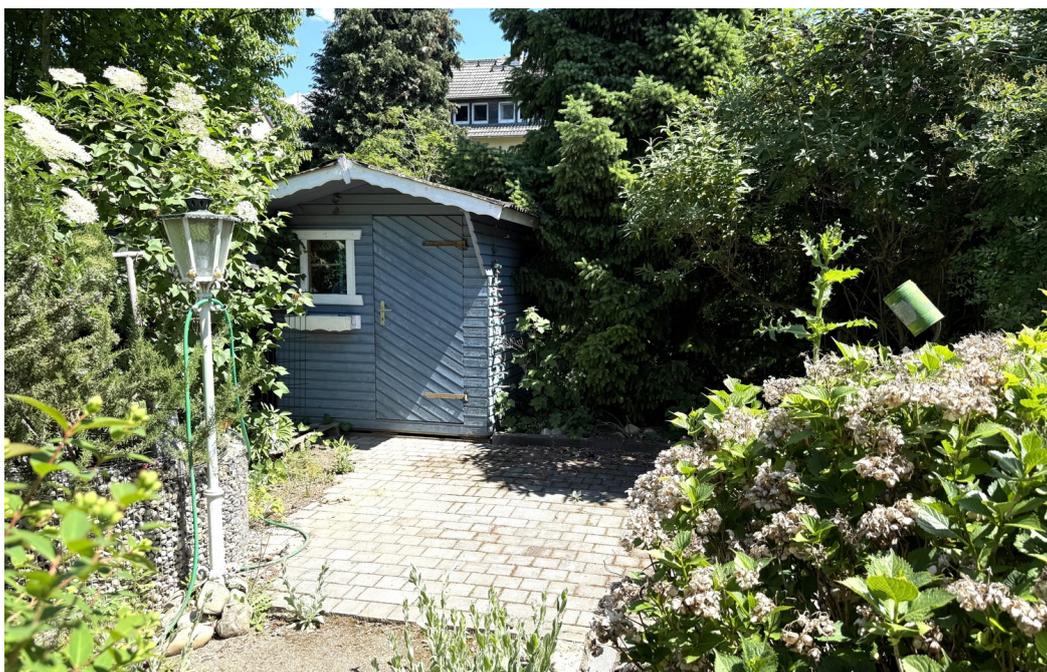
Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel

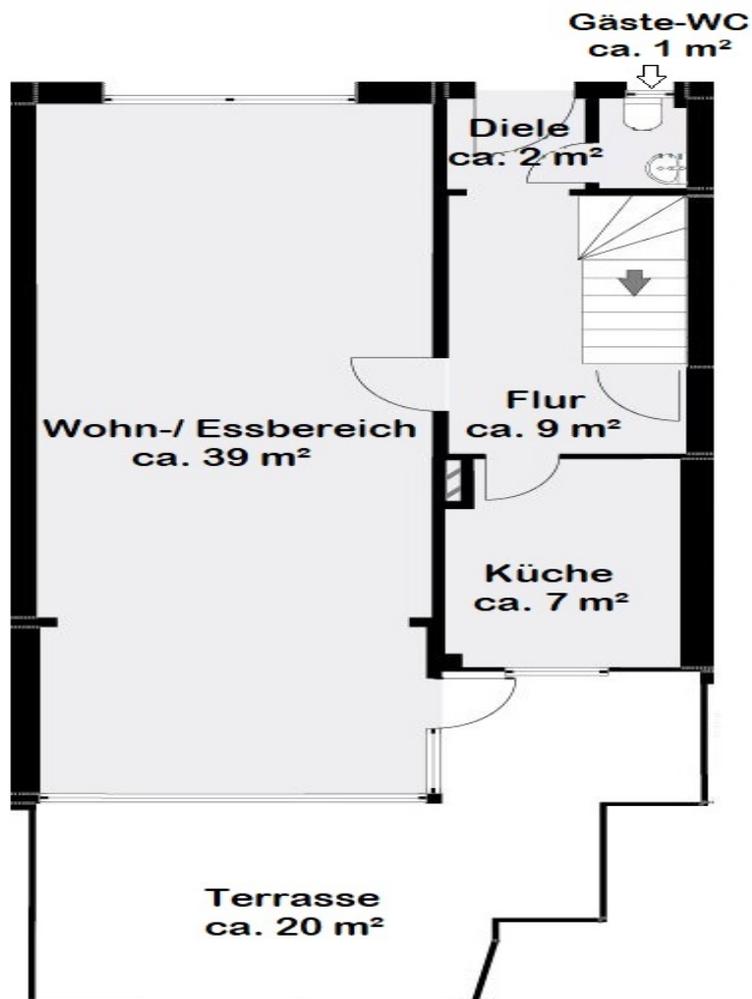


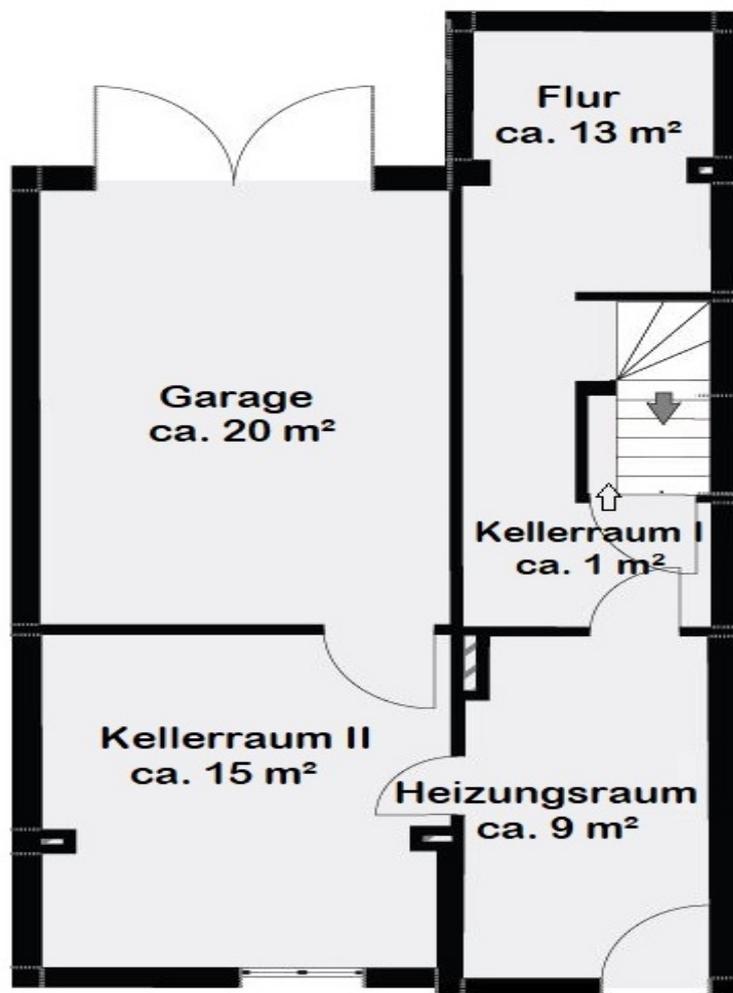
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1956 präsentiert sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage mit einer Wohnfläche von circa 111 m<sup>2</sup>. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine Diele, die Sie direkt in das Herzstück des Hauses führt. Das funktional gestaltete Erdgeschoss beherbergt ein geräumiges Wohnzimmer mit einem großen Panoramafenster, das einen Blick in den Garten ermöglicht. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine Durchreiche zum Wohnzimmer. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Eine schöne Holzterasse führt Sie in das Obergeschoss, hier befinden sich drei Schlafzimmer. Das komfortabel ausgestattete Badezimmer dieser Etage sorgt mit Tageslicht für eine angenehme Atmosphäre. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss hat eine zusätzliche Fläche von circa 39 m<sup>2</sup>. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer, ein kleines Arbeitszimmer und ein Duschbad. Das Haus wird über eine effiziente Zentralheizung beheizt. Sie sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima. Die Heizungsanlage wurde regelmäßig gewartet und ist in einem guten Zustand. Der Außenbereich besticht durch einen kleinen, eingewachsenen Garten und einen Freisitz. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Stiftung Waisenhaus, der jährliche Erbpachtzins beträgt aktuell 1.980 Euro.

Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Zentralheizung
- Panoramafenster
- Garage
- Gartenhaus

Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Tudo sobre a localização

Eckenheim ist ein beschaulich-ruhiger Stadtteil. Das 1.200 Jahre alte Dorf hat sich eben ein Lebensgefühl bewahrt, das auf der bäuerlichen Vergangenheit des 13.000-Seelen-Ortes aufbaut. Der Stadtteil ist geprägt von Fachwerkhäusern und verwinkelten Gassen im Kern sowie von Wohnsiedlungen am Rande. Außer den Gässchen und den renovierten Fachwerkhäusern, die fast alle im Privatbesitz sind, sind die katholische Herz-Jesu-Kirche, von der noch der alte Glockenturm steht, und das daneben liegende Gemeindehaus, sowie die 1863 erbaute evangelische Nazarethkirche sehenswert. Neben der Autobahn nach Bad Homburg und die zu ihr führenden Zubringer verfügt Eckenheim durch die U-Bahn-Linie U5, die Stadtbuslinien 34 und 39, sowie die Nachtbuslinie N4 über ein gutes ÖPNV-Angebot.

Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 260.42 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 25001134 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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