

Frankfurt am Main – Eckenheim

# Sehr schönes Einfamilienhaus in beliebter Lage am Park und U-Bahn Nähe

Objektnummer: 22001295a



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

KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 638 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22001295a - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22001295a - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Auf einen Blick

|               |                        |             |   |
|---------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 22001295a              | Kaufpreis   | 1.095.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 144 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Provision   | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer        | 5                      | Nutzfläche  | ca. 99 m <sup>2</sup>   |
| Schlafzimmer  | 3                      | Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung  |

Objektnummer: 22001295a - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                             |                             |
|-------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas        | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 25.06.2034 | Endenergiebedarf            | 241.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse | G                           |

Objektnummer: 22001295a - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 22001295a - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001295a - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 22001295a - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ein erster Eindruck

In der beliebten Matternstraße, einer ruhigen Stichstraße von Frankfurt Eckenheim, befindet sich dieses circa 638 Quadratmeter große Grundstück, schön gelegen am Anfang des Eckenheimer Grün-, Spiel- und Erholungspark. Die U-Bahn-Station Frankfurt „Theobald-Ziegler-Straße“ und Frankfurt "Ronneburgstraße" ist circa sieben Gehminuten entfernt. Mit der U-Bahnlinie U5 erreichen Sie die Frankfurter Innenstadt in direkter Verbindung in circa 10 Minuten. Somit ist dies ein guter Mix aus ruhiger und zentraler Lage. Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich auf einem wunderschön eingewachsenen Grundstück mit viel Privatsphäre. Die beliebte und verkehrsberuhigte Lage am Grün-Spiel und Erholungspark wartet schon auf Sie und Ihre Familie. Mit ein bisschen Liebe, Farbe und Reparaturen lässt sich dieses Einfamilienhaus wieder in einen Familientraum verwandeln. Derzeit bietet das Haus fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer, eine Küche, zwei Bäder und eine große Terrasse mit Garten. Das Grundstück ist frei von Alt- und Baulasten. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung mit uns.



Objektnummer: 22001295a - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Alles zum Standort

Der nordöstlich des Stadtzentrums liegende Stadtteil Eckenheim bietet eine attraktive Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Er grenzt an die Stadtteile Dornbusch, Eschersheim, Preungesheim und Nordend. Und ist lediglich 5 km vom Zentrum der Mainmetropole entfernt. Der Stadtteil ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und größeren Wohnkomplexen. Es gibt sowohl ältere als auch moderne Wohngebäude. Eckenheim gilt als eine gute Wohngegend mit einem ruhigen und familienfreundlichen Umfeld. Der Stadtteil hat eine lange Geschichte, war ursprünglich ein eigenständiges Dorf, bevor es im 19. Jahrhundert eingemeindet wurde. Historische Gebäude und Denkmäler sind Teil des Stadtteils. Eckenheim zeichnet sich durch eine kulturelle Vielfalt aus, was sich in einer Vielzahl von Restaurants, Cafés und kulturellen Veranstaltungen widerspiegelt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind vorhanden. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Wochenmärkte bietet der Stadtteil. Für Freizeit und Erholung bietet Eckenheim verschiedene Parks und Grünanlagen wie den Martin-Luther-King-Park, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Der im Stadtteil beheimatete Sportverein und die Sporteinrichtungen, bieten ein breites Spektrum an Aktivitäten. 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.

Objektnummer: 22001295a - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 241.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 22001295a - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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