

Frankfurt am Main – Eckenheim

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25001026



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

MIETPREIS: 3.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

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

Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001026
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1940
Stellplatz	1 x Freiplatz, 140 EUR (Miete), 1 x Garage

Mietpreis	3.000 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	277.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.12.2032	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1940

Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



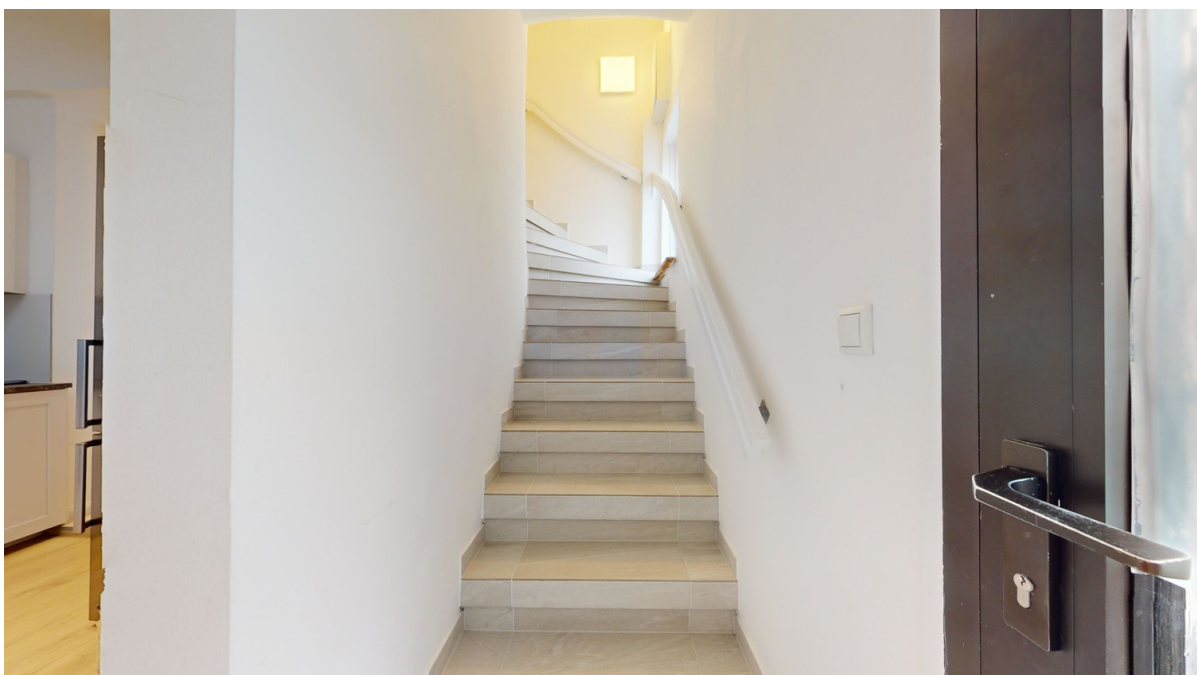
Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie

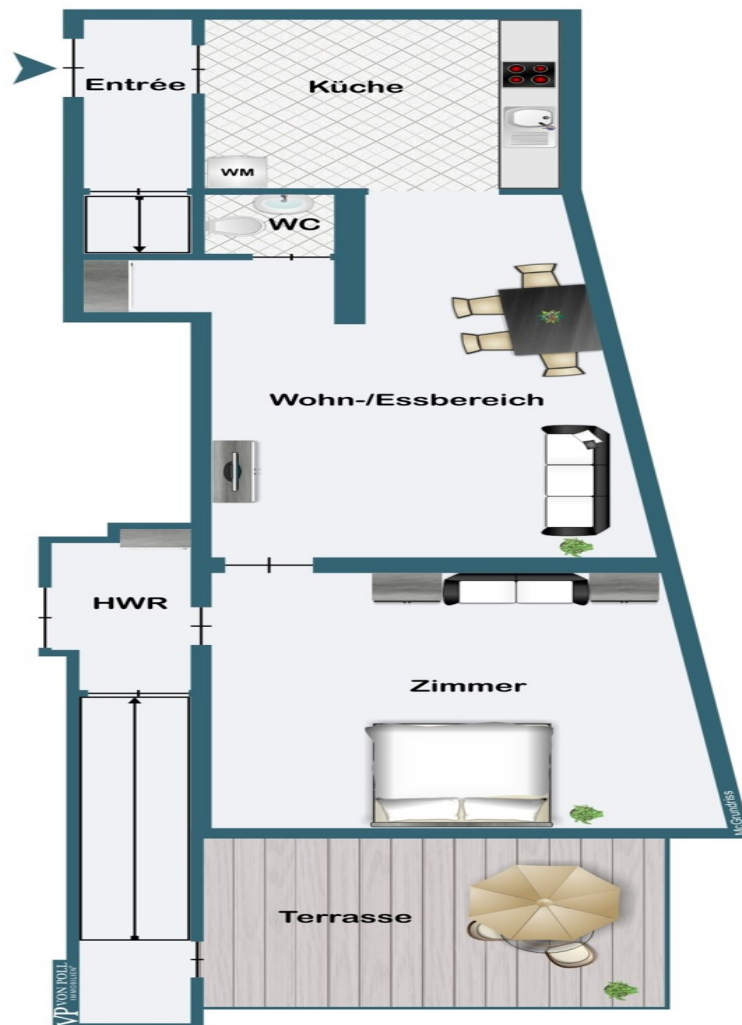


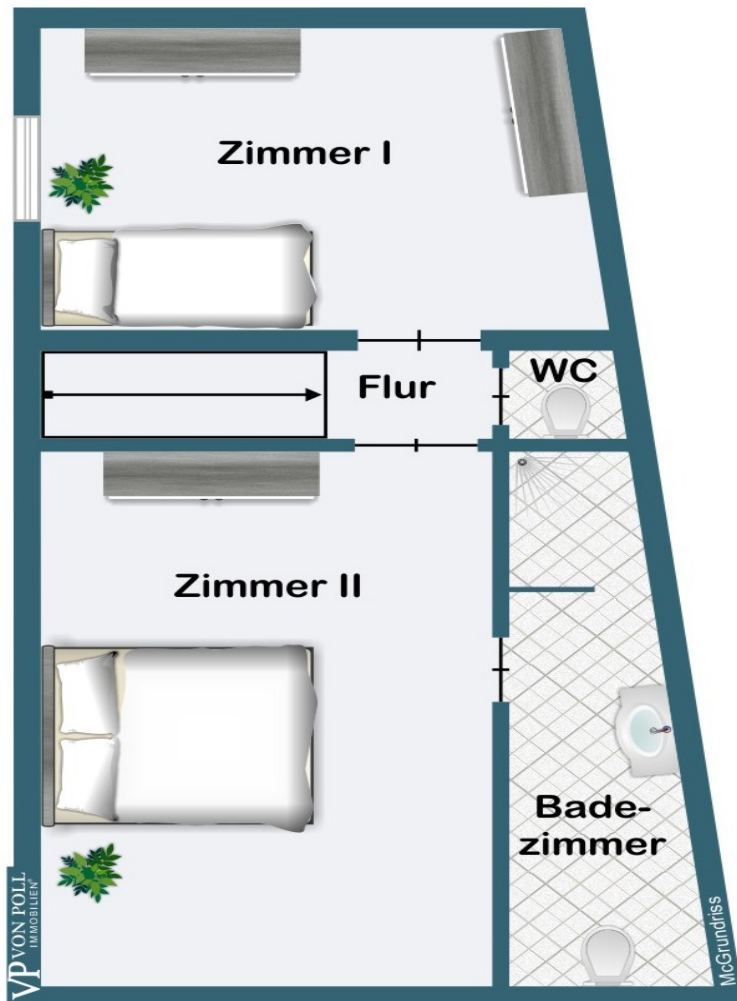
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001026 - 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: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie aus dem Baujahr 1940 befindet sich in einem erstklassigen Zustand, da sie im Jahr 2024 umfassend saniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz und Komfort für Familien oder Paare. Es handelt sich hierbei um einen Erstbezug nach der Sanierung. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt vier Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich im Loftstyle, ein Gäste-WC und eines der Schlafzimmer. Von hier aus gelangt man auf die angrenzende Dachterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Die separate Küche, die ebenfalls im Erdgeschoss liegt, bietet ausreichend Platz. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das modernisierte Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer hochwertigen Walk-In-Dusche ausgestattet und rundet das Raumangebot ab. Alle Räume überzeugen durch ihre Helligkeit und das angenehme Wohnambiente. Auch die Lage spricht für sich: Die Immobilie befindet sich in einem urbanen Umfeld mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, und die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen zur Immobilie gehörenden Kellerraum sowie eine im Mietpreis enthaltene Garage. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen weiteren Stellplatz im Innenhof anzumieten.



Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ausstattung und Details

- Alle Räume sind komplett eingerichtet und voll ausgestattet
- Laminat- und Fliesenböden
- Fenster mit Rollläden
- Dimmbare Spots
- Heller Wohn-/ Essbereich
- Einbauküche (inklusive Utensilien + Elektrogeräte)
- Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche
- Terrasse
- Garage

Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 277.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25001026 - 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)