

Frankfurt am Main – Eckenheim

# Stylische Vier-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 25001024



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

MIETPREIS: 1.980 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

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

Objektnummer: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001024	Mietpreis	1.980 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	200 EUR
Dachform	Satteldach	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1940	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 140 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
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: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



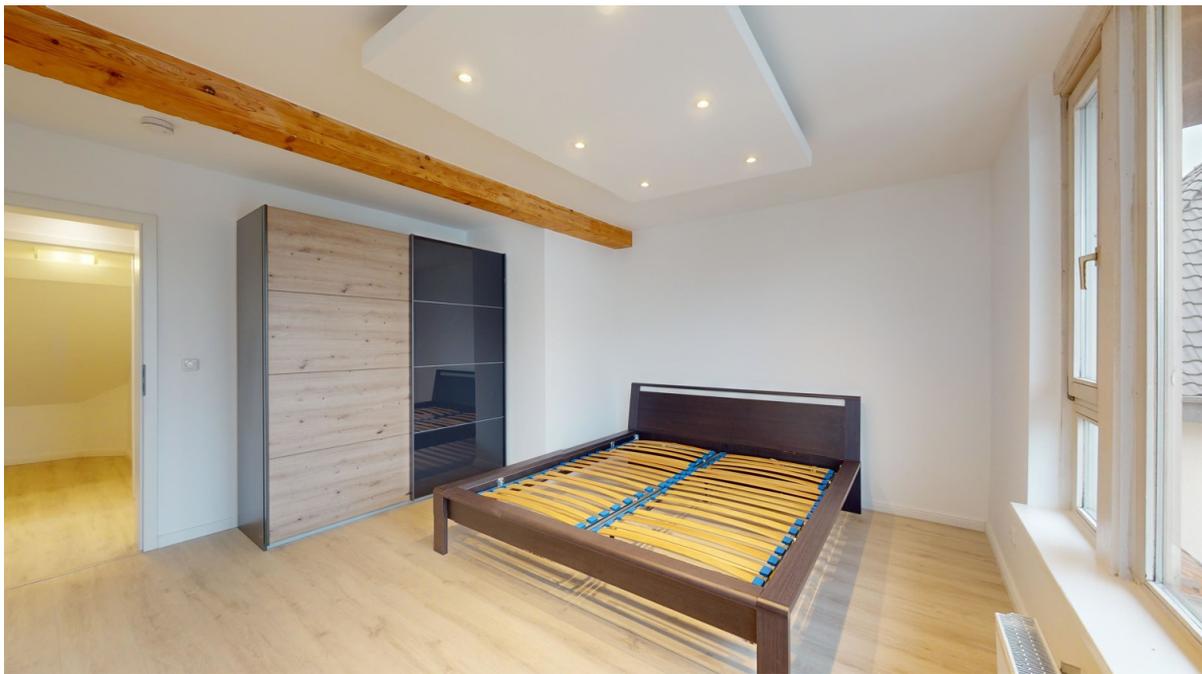
Objektnummer: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



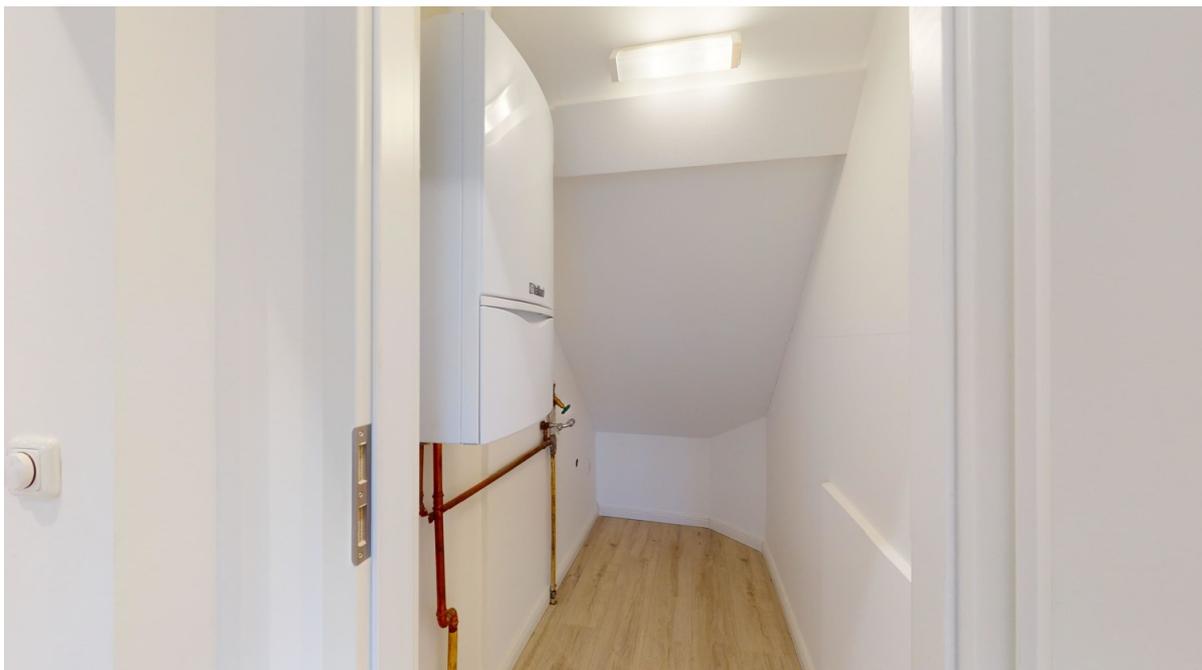
Objektnummer: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie

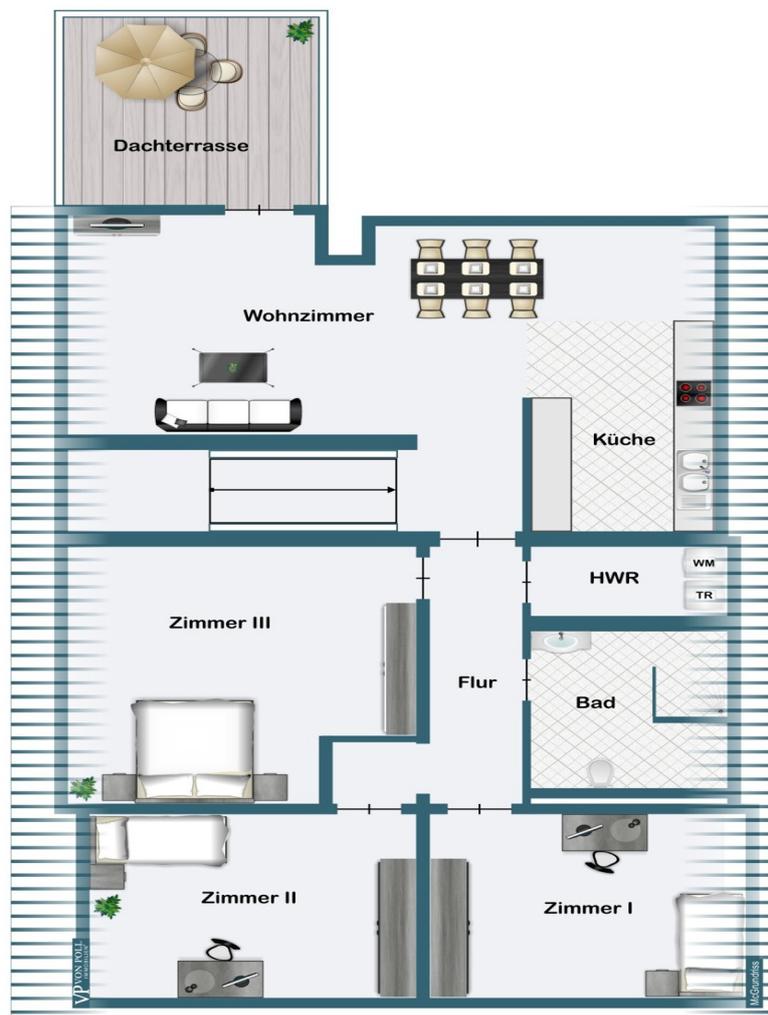


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001024 - 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: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Dachgeschosswohnung, aus dem Baujahr 1992, bietet eine Wohnfläche von circa 100 Quadratmeter und befindet sich in einer gepflegten Wohngegend. Sie eignet sich hervorragend für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich, zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet. Die offene Raumgestaltung im Wohnbereich lässt viel Tageslicht einfallen und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche, die sich zwar im Wohnbereich befindet, aber geschickt durch eine Abtrennung integriert wurde. Dadurch entsteht eine klare Trennung von Wohn- und Küchenbereich, ohne das offene Raumgefühl zu beeinträchtigen. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Es verfügt über eine Walk-in-Dusche sowie Tageslicht, wodurch es hell und freundlich wirkt. Hier wurde 2024 eine umfassende Modernisierung vorgenommen, um ein modernes und zeitgemäßes Ambiente sicherzustellen. Ein weiteres Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Hier lässt sich der Blick über die Umgebung genießen. Auch die Lage weiß zu überzeugen: Mit einer guten Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln bietet sie ein urbanes Umfeld mit zahlreichen Freizeitangeboten. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Kellerraum sowie die Möglichkeit, einen Stellplatz im Innenhof anzumieten.

Objektnummer: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Walk-in-Dusche
- Gegensprechanlage
- Dimmbare Spots
- Teilmöbliert
- Hauswirtschaftsraum
- Stellplatz

Objektnummer: 25001024 - 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: 25001024 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Sonstige Angaben

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: 25001024 - 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)