

Frankfurt am Main – Eckenheim

# Möblierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit gehobener Ausstattung

Objektnummer: 25001035



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

MIETPREIS: 1.575 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25001035 - 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: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001035
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2019

Mietpreis	1.575 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	23.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.03.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Die Immobilie

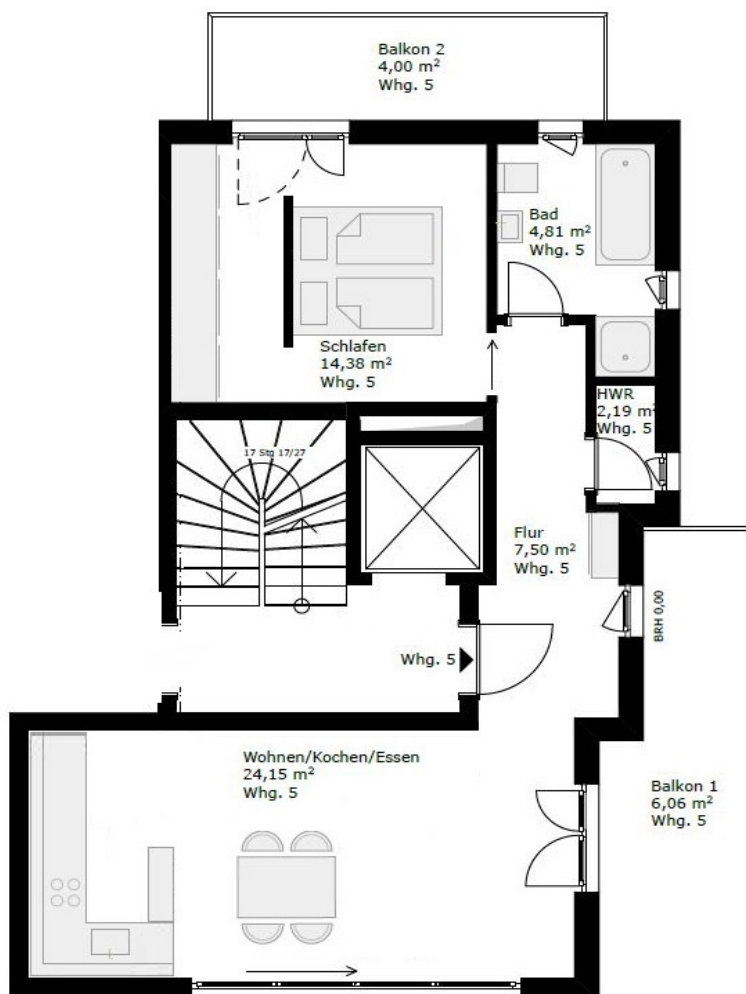


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001035 - 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: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ein erster Eindruck

Diese modern und hochwertig möblierte Wohnung bietet Ihnen ein stilvolles und komfortables Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität und ein angenehmes Wohnambiente legen. Die Immobilie wurde 2019 erbaut und befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Eckenheim, die eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Der lichtdurchflutete Wohnraum ist geschmackvoll eingerichtet und bietet eine harmonische Kombination aus Funktionalität und Design. Die offene Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und perfekt in den Wohnbereich integriert. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine elegante separate Dusche. Genießen Sie die frische Luft auf gleich zwei Balkonen, die Ihnen zusätzlichen Platz im Freien bieten - jeweils ein Balkon am Wohn- und Schlafzimmer. Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Malervlies an den Wänden rundet das moderne Gesamtbild ab. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung, die dreifach verglasten Fenster für eine hervorragende Schall- und Wärmedämmung. Die Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung garantiert ein optimales Raumklima und sorgt für frische Luft, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen. Eine Alarmanlage gibt Ihnen zusätzliche Sicherheit und ein gutes Gefühl in Ihrem neuen Zuhause. Diese modern und hochwertig möblierte Wohnung ist der perfekte Rückzugsort für alle, die ein stilvolles und komfortables Zuhause suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Ausstattung und Details

- Video– Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- Deckenhöhe 2,60m, Türhöhen 2,10m
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Zweischichtparkettboden (Eiche)
- Großformatiger Fliesenboden
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche (mit Rain-Shower)
- Malervlies in allen Wohnräumen
- Vollständige und neuwertige Möblierung
- Wohnraumbelüftung mit Wärmeenergierückgewinnung
- Dreifachverglaste Kunststofffenster mit gehobenem Sicherheitsstandard
- Bodentiefe Fenster mit Flügeltüren und Insektenschutz
- Elektrische Rollläden
- Vollwärmeschutz nach KFW-Energiehaus 70
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Personenaufzug
- Fahrradabstellplatz

Objektnummer: 25001035 - 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: 25001035 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 23.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25001035 - 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)