

Frankfurt am Main – Eckenheim

# Schöne Eigentumswohnung in zentraler Lage im Dornbusch

Property ID: 25001014



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

**PURCHASE PRICE: 300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## At a glance

Property ID	25001014
Living Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1954

Purchase Price	300.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 9 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	93.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.09.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## The property



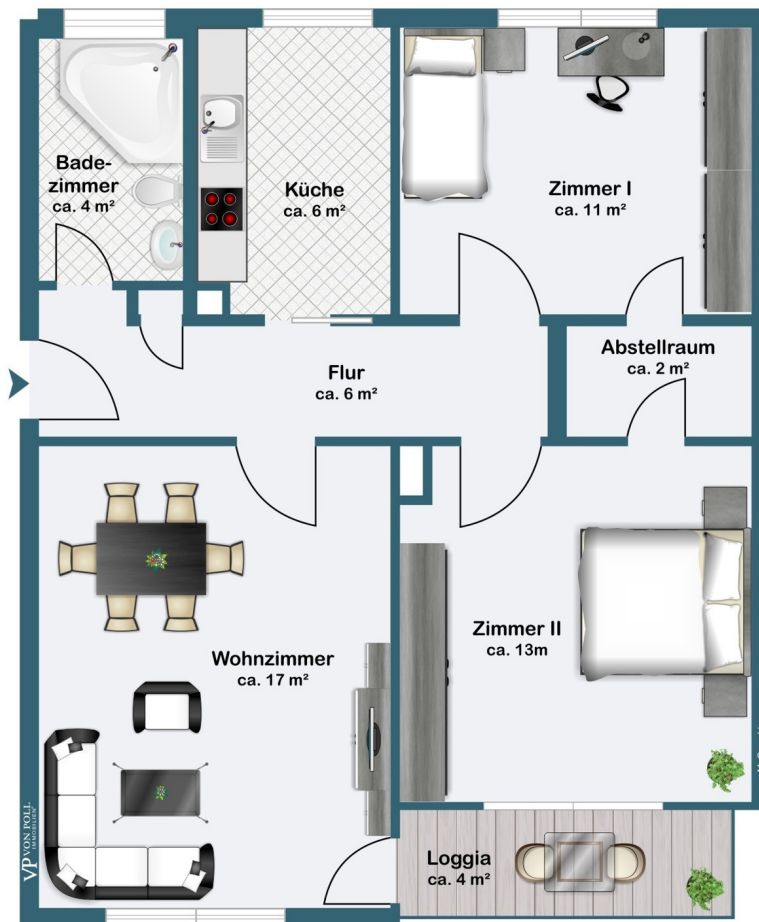
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## A first impression

Zum Verkauf steht diese renovierungsbedürftige Etagenwohnung in zentraler Lage von Frankfurt-Eckenheim im Dornbusch, welche sich ideal für Singles oder Paare eignet. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Badezimmer profitieren von Tageslicht, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Der Wohnbereich der Wohnung ist großzügig geschnitten und bietet unterschiedliche Einrichtungsoptionen, um einen gemütlichen Wohn- und gegebenenfalls auch Arbeitsbereich zu schaffen. Die Küche ist separat gehalten. Die Wohnung mit einer Etagenheizung ausgerüstet, was individuelle und kosteneffiziente Temperaturanpassungen ermöglicht. Obwohl die letzte größere Modernisierung im Jahr 2000 stattfand, bietet die Wohnung aufgrund ihrer grundsoliden Struktur eine gute Basis für eine Auffrischung nach aktuellen Design- und Energieeffizienzstandards. Die Lage der Immobilie ermöglicht den schnellen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zu wichtigen Verkehrsachsen. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bildungseinrichtungen sowie verschiedene Restaurants und Cafés. Wir laden Sie herzlich ein, bei einer Besichtigung vor Ort einen genaueren Eindruck von den Möglichkeiten zu gewinnen und sich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Details of amenities

- Parkettböden und Fliesen
- Einbauküche mit Induktionsherd, Dunstabzugshaube, Backofen und Spülmaschine
- Abstellkammer im Flur
- Arbeitszimmer mit Bücherregalen
- Modernes Bad mit Dusch-Badewanne
- Deckenleuchten
- Einbauschränke
- Gardinen / Handrollläden (Elektrische Rolläden im Schlafzimmer)
- Zweifachverglaste Iso-Kunststofffenster
- Balkon zum Innenhof
- Barrierefreier Lift
- Abstellraum im Keller

Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## All about the location

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. Die Haltestelle "Eckenheimer Landstraße/Marbachweg" (M34) ist fußläufig in circa 5 Minuten erreichbar.

Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 93.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25001014 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)