Frankfurt am Main – Eckenheim

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

***CODE DU BIEN: 25001026***

**PRIX DE LOYER:** 3.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 140 $m^2$ • **PIÈCES:** 4

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25001026 |
| Surface habitable | ca. 140 m² |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1940 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 140 EUR (Location), 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix de loyer | 3.000 EUR |
| Coûts supplémentaires | 300 EUR |
| Type de bien | Maisons jumelles |
| Modernisation / Rénovation | 2023 |
| État de la propriété | Refait à neuf |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage à l'étage |
| Chauffage | Gaz naturel lourd |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 07.12.2032 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 277.20 kWh/m²a |
| Classement énergétique | H |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1940 |

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

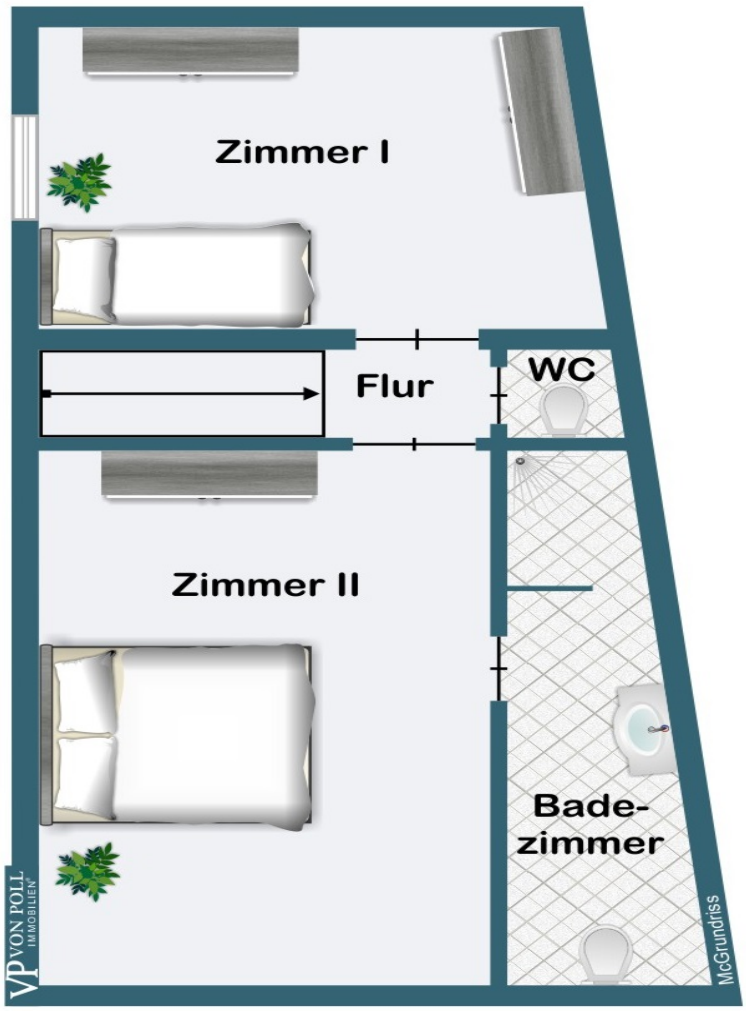
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# Plans d'étage




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# Une première impression

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 m² 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.

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 277.20 kwh/(m²*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.

**CODE DU BIEN: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537  Francfort-sur-le-Main
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com