

Frankfurt am Main – Eckenheim

## Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Número da propriedade: 25001026



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

PREÇO DO ALUGUEL: 3.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Numa vista geral

|                        |                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25001026                                                                 |
| Área                   | ca. 140 m²                                                               |
| Quartos                | 4                                                                        |
| Quartos                | 3                                                                        |
| Casas de banho         | 1                                                                        |
| Ano de construção      | 1940                                                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 140 EUR (Arrendar), 1 x Garagem |

|                           |                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------|
| Preço do aluguel          | 3.000 EUR                                 |
| Custos adicionais         | 300 EUR                                   |
| Natureza                  | Casa geminada                             |
| Modernização / Reciclagem | 2023                                      |
| Tipo de construção        | Sólido                                    |
| Móveis                    | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Dados energéticos

|                                   |                                   |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás natural pesado                | Procura final de energia                                 | 277.20 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 07.12.2032                        | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1940                     |

Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



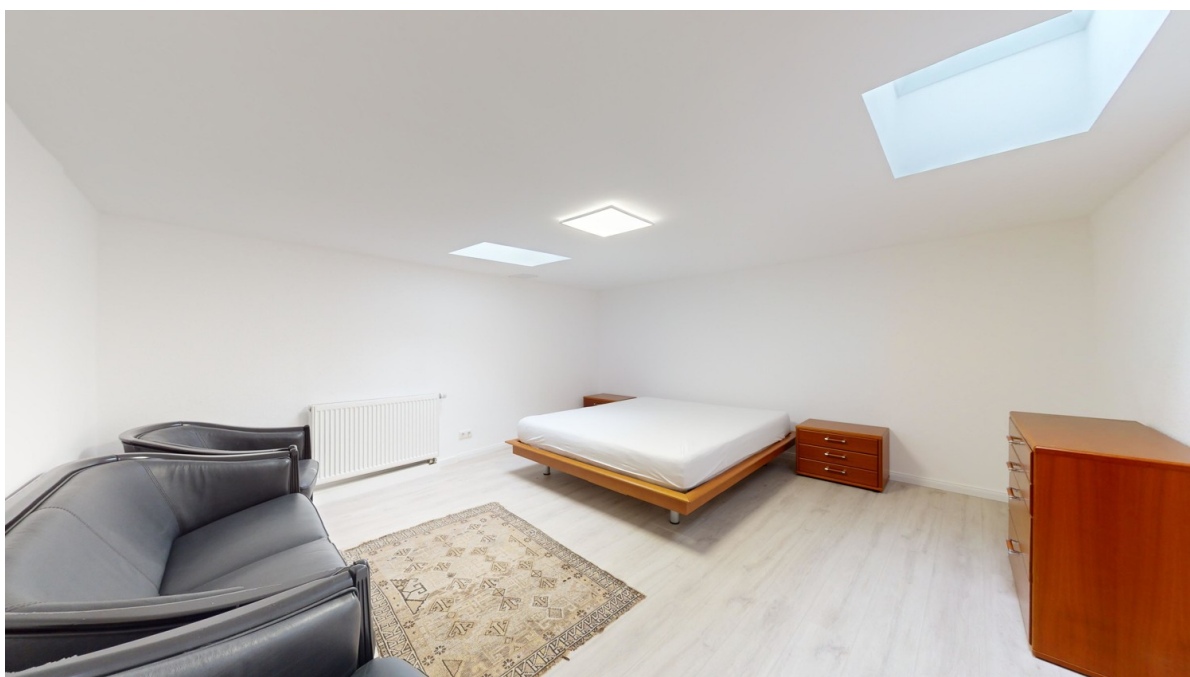
Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



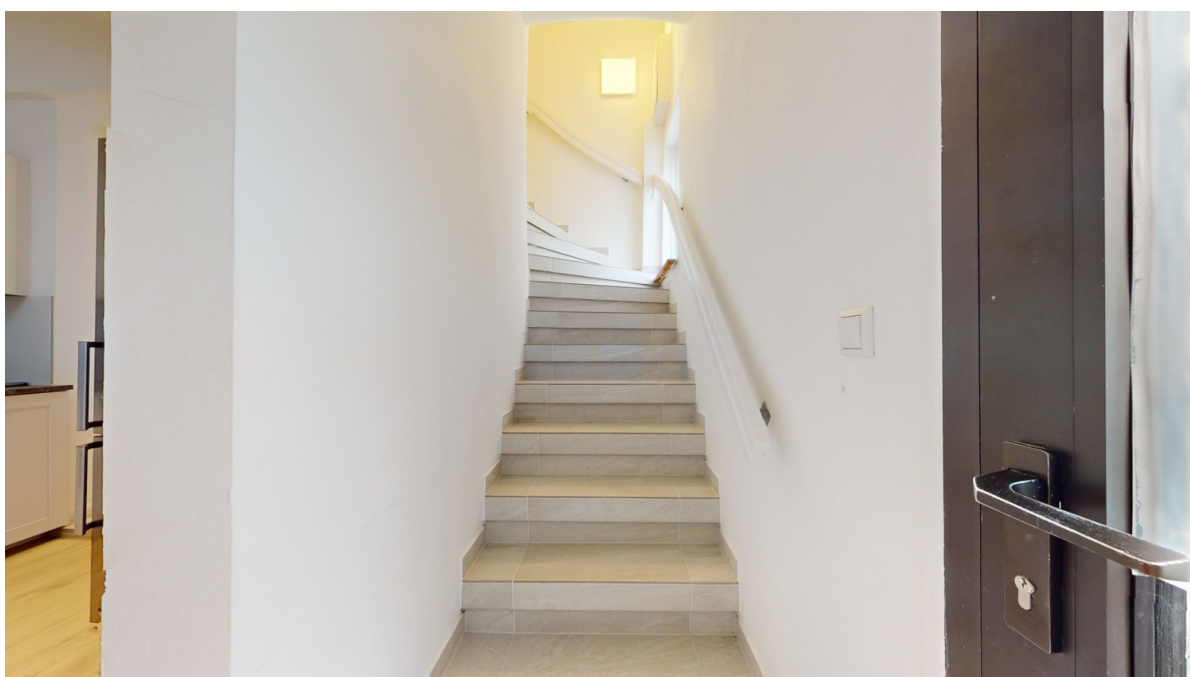
Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



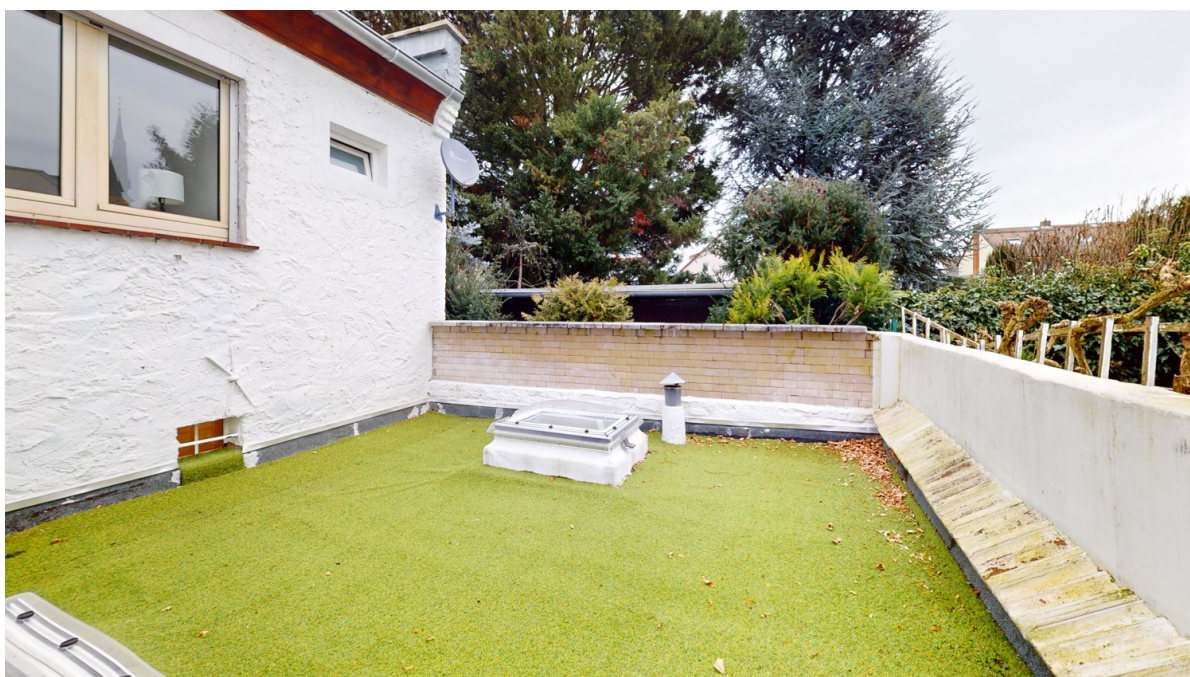
Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel

VON POLL  
IMMOBILIEN

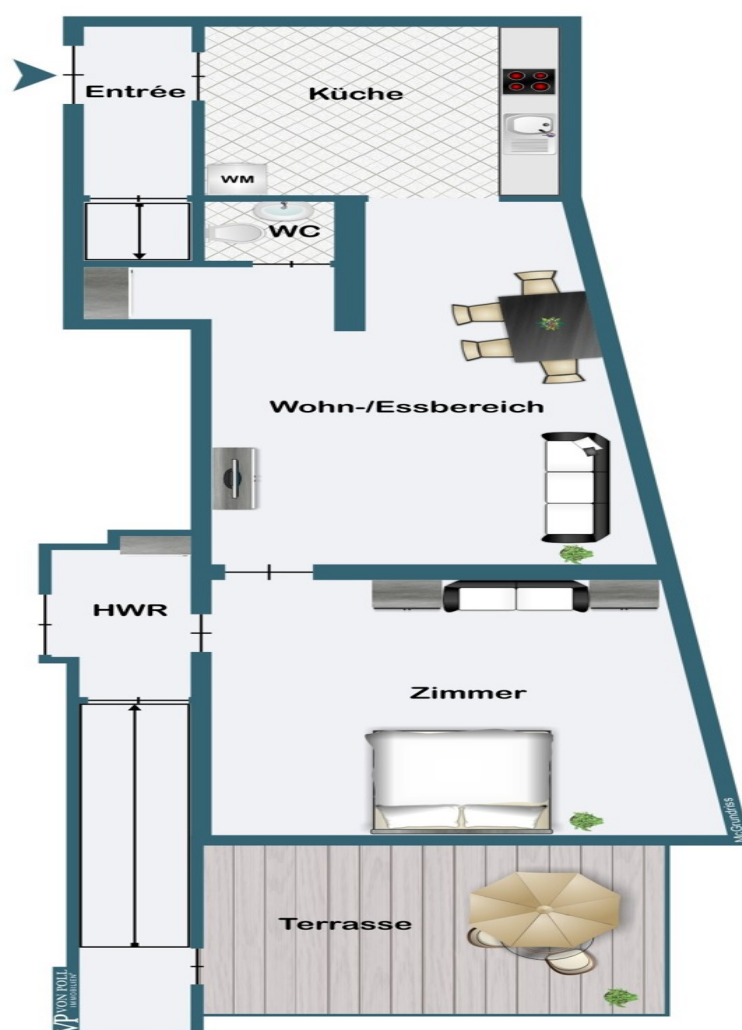
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

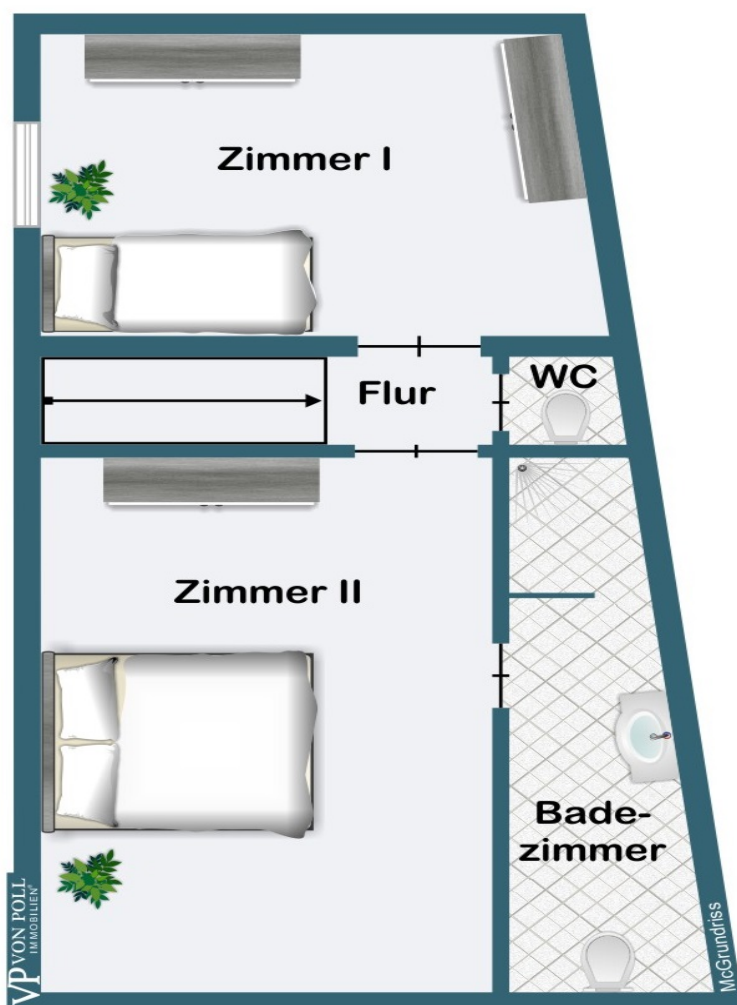
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25001026 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt no Meno

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)