

Frankfurt am Main – Eckenheim

# Stilvoll renovierte Dachgeschosswohnung

Número da propriedade: 25001075



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

PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 49 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25001075 - 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: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Numa vista geral

|                       |                       |                             |                                                                           |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25001075              | Preço de compra             | 295.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 49 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 2                     |                             |                                                                           |
| Quartos               | 1                     |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                     | Modernização / Reciclagem   | 2018                                                                      |
| Ano de construção     | 1910                  | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |                       | Móveis                      | Cozinha embutida                                                          |

Número da propriedade: 25001075 - 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                               | Procura final de energia                                 | 211.50 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 19.03.2035                        | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1910                     |

Número da propriedade: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## O imóvel

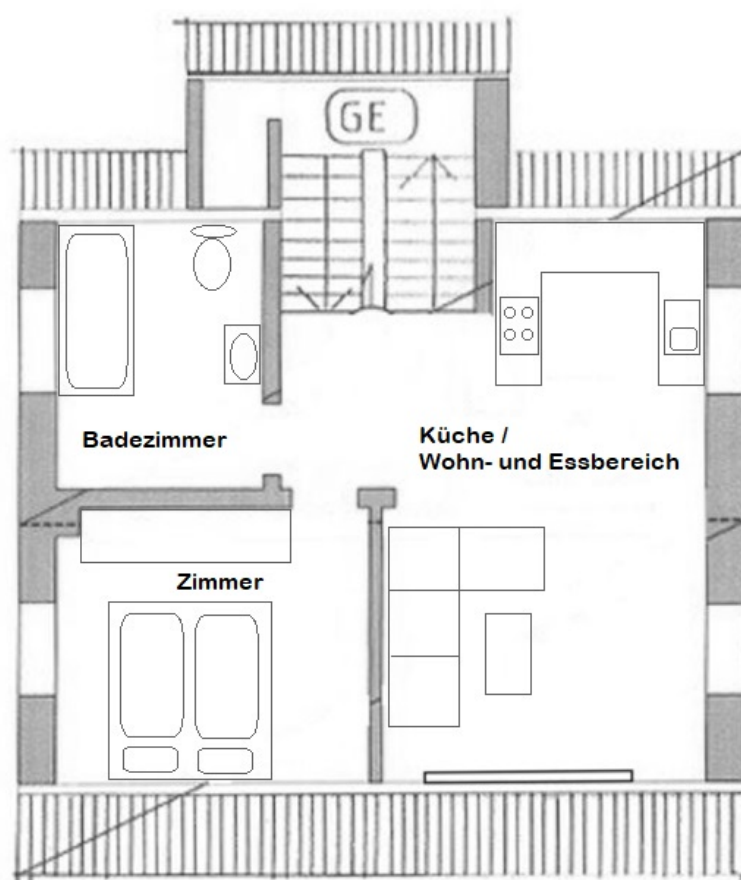


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 25001075 - 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: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine stilvoll renovierte Dachgeschosswohnung mit circa 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem Gebäude aus dem Jahr 1910. Die Immobilie befindet sich in einem vollständig sanierten Zustand und bietet modernen Wohnkomfort in historischem Ambiente. Die letzte umfassende Modernisierung fand 2018 statt, grundlegende Sanierungsarbeiten wurden bereits 2013 abgeschlossen.

Die Dachgeschosswohnung besticht durch ihren praktischen Grundriss, der sich über zwei Zimmer erstreckt. Der Wohn-/ Essbereich ist großzügig und lichtdurchflutet, was durch die vorhandenen Fenster mit Doppel- und Dreifachverglasung unterstützt wird. Diese hochwertigen Fenster sorgen nicht nur für viel Tageslicht, sondern auch für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Ausstattung der Wohnung. Der Boden im Wohnbereich ist mit edlem Bambusparkett ausgelegt, das nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgt. In der Küche wurde eine extra hohe Arbeitsplatte eingebaut, die sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt. Elektrische Jalousien sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die hochwertige Dachdämmung, die im Rahmen der Sanierung durchgeführt wurde. Diese Maßnahme trägt wesentlich zur Energieeffizienz der Wohnung bei und reduziert die Heizkosten. Im Jahr 2018 wurde zudem ein neuer Brennwertkessel installiert, der die Etagenheizung der Wohnung ergänzt und für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Alles in allem bietet diese Dachgeschosswohnung eine ideale Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Die hochwertigen Materialien und die durchdachten Modernisierungsmaßnahmen garantieren einen hohen Wohnstandard, der den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird. Lage, Ausstattung und Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einem attraktiven Kaufobjekt, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese attraktive Immobilie zu besichtigen und sich von ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser einzigartigen Wohnung.



Número da propriedade: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Detalhes do equipamento

- Offene Küche mit extra hoher Arbeitsfläche
- Bambusparkett
- Zwei-/dreifach verglaste Fenster
- . Dachgaubenfenster mit UV-Schutzverglasung
- Elektrische Jalousien (Speziell beschichtet für thermalen Schutz)
- Werk- bzw. Fahrradschuppen im Hof
- Spitzboden
- Kellerabteil
- Terrasse im Hof

Número da propriedade: 25001075 - 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: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25001075 - 60435 Frankfurt am Main – Eckenheim

## Pessoa de contacto

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

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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