

Frankfurt am Main – Dornbusch

Altbaucharme trifft ruhige Stadtnähe – großzügige Vier-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Garage

Property ID: 25001149



PURCHASE PRICE: 640.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

- 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: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

At a glance

Property ID	25001149
Living Space	ca. 111 m²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1936
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	640.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 24 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

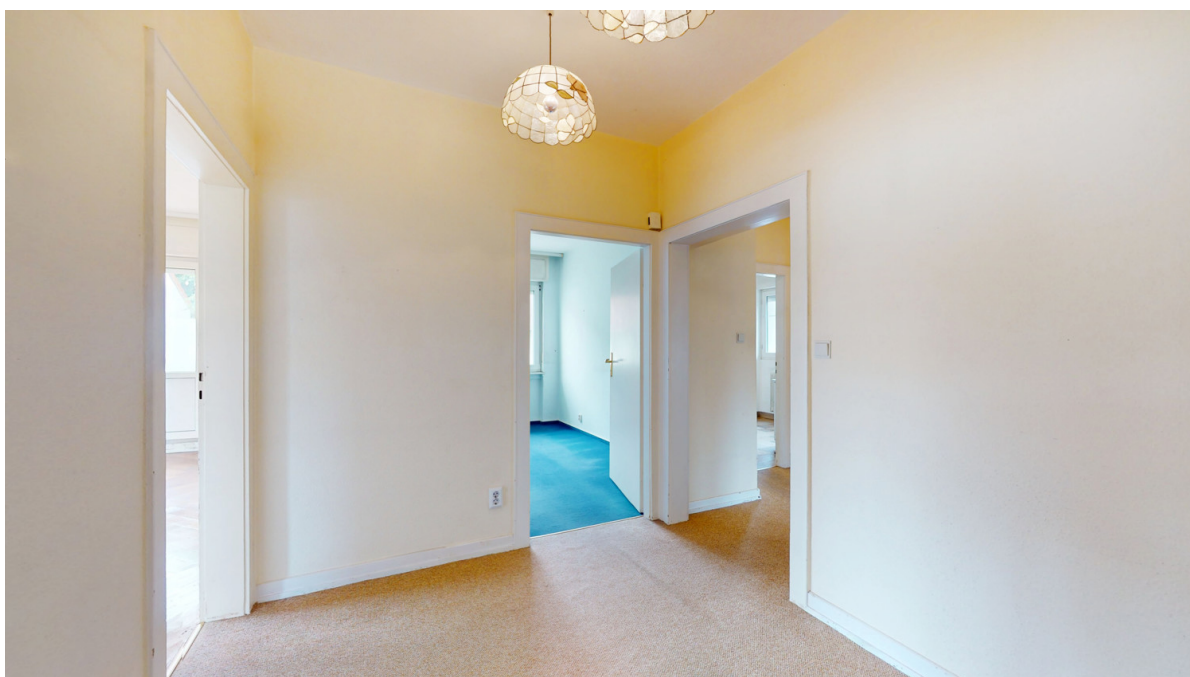
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	28.04.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	201.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

The property

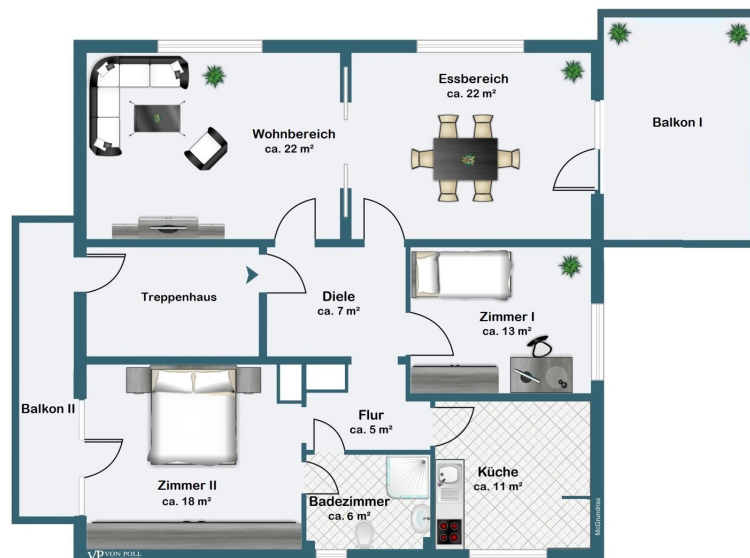


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

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: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

A first impression

Diese gut geschnittene Vier-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren Altbaucharme und ihre attraktive Lage. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich drei Wohneinheiten – ein ideales Zuhause für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld in urbaner Umgebung schätzen.

Am Rande des gefragten Stadtteils Dornbusch gelegen, vereint die Lage urbanes Leben mit ruhigem Wohnkomfort, mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Grünanlagen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Der helle, mit Fischgrätparkett ausgestattete Wohn- und Essbereich bietet einen Blick auf den Ginnheimer „Spargel“ und Zugang zum, nordwestlich ausgerichteten, großen Balkon – perfekt für entspannte Nachmittage und laue Sommerabende. Eine formschöne Kassettenschiebetür ermöglicht die flexible Nutzung des Wohn- und Essbereichs – offen gestaltet oder separat abgetrennt.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eines davon verfügt über einen Zugang zu einem weiteren, südöstlich ausgerichteten Balkon. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet, die separate Küche großzügig geschnitten und funktional angelegt – ideal für individuelle Gestaltungsideen.

Nach einer liebevollen Modernisierung und individueller Ausstattung wird diese Wohnung zur Wohlfühloase für ihre neuen Bewohner.

Eine moderne Einzelgarage mit Stromanschluss befindet sich direkt am Haus und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil, einen gemeinschaftlich nutzbaren Trockenraum sowie einen von außen erreichbaren Abstellraum für Fahrräder.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien, die urbanes Leben mit ruhigem Wohnkomfort verbinden möchten. Ein Zuhause mit Charakter – in einer Lage, die überzeugt.

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

Details of amenities

- Einbauschränke
- Fischgrätparkett
- Tageslichtbad mit Dusche
- Rollläden
- Zwei Balkone
- Kellerabteil
- Garage mit Stromanschluss
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Fahrradraum hinter dem Haus

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

All about the location

Der charmante Stadtteil Dornbusch zeichnet sich besonders durch seine hervorragende Infrastruktur aus. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die nahe gelegenen Schulen und Kindergärten sind nur einige der Vorzüge, die dieser Stadtteil bietet.

Die in Laufweite befindlichen Bertramswiesen am Hessischen Rundfunk, der Sportclub 1880 mit Tennis, Rugby und Hockey Plätzen, Grünanlagen sowie der Sinai-Park laden zu entspannenden Spaziergängen ein und sind nicht nur geeignet für sportlich aktive Menschen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés befinden sich fußläufig entfernt. Die beliebte Wohngegend ist wegen der guten Lebensqualität sehr gefragt. Sowohl für Familien, als auch Stadtmenschen die ruhig in einem eingewachsenen Viertel leben möchten eine gute Wahl!

Die Verkehrslage der Immobilie ist sowohl für den Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs als auch für Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer nahezu optimal. Die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8 sowie zwei regelmäßig pendelnde Buslinien lassen Sie praktisch jedes Ziel problemlos erreichen.

Der nahe gelegene Frankfurter Alleenring ist wohl die wichtigste Frankfurter Verkehrsader und bringt Sie zügig zu den Anschlüssen der A66 und A661 sowie an fast jeden Punkt Frankfurts.

Die Hauptwache, die Innenstadt, die Alte Oper und das Bankenviertel können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem PKW oder dem Fahrrad zügig erreicht werden. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist in 15 Minuten zu erreichen, der Flughafen Rhein-Main in circa 18 Minuten und die umliegenden Taunusgemeinden des Großraums sind auch naheliegend.

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 201.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

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.

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com