Frankfurt am Main – Dornbusch

Familienfreundliches Reihenhaus mit Sonnengarten im Dichterviertel

Property ID: 23001270

PURCHASE PRICE: 1.090.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 135,76 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 250 m^2

Property ID: 23001270 - 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: 23001270 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

At a glance

Property ID	23001270
Living Space	ca. 135,76 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1957

Purchase Price	1.090.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 49 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23001270 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.10.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	161.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 23001270 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

The property

Property ID: 23001270 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

The property

VON POLL IMMOBILIEN

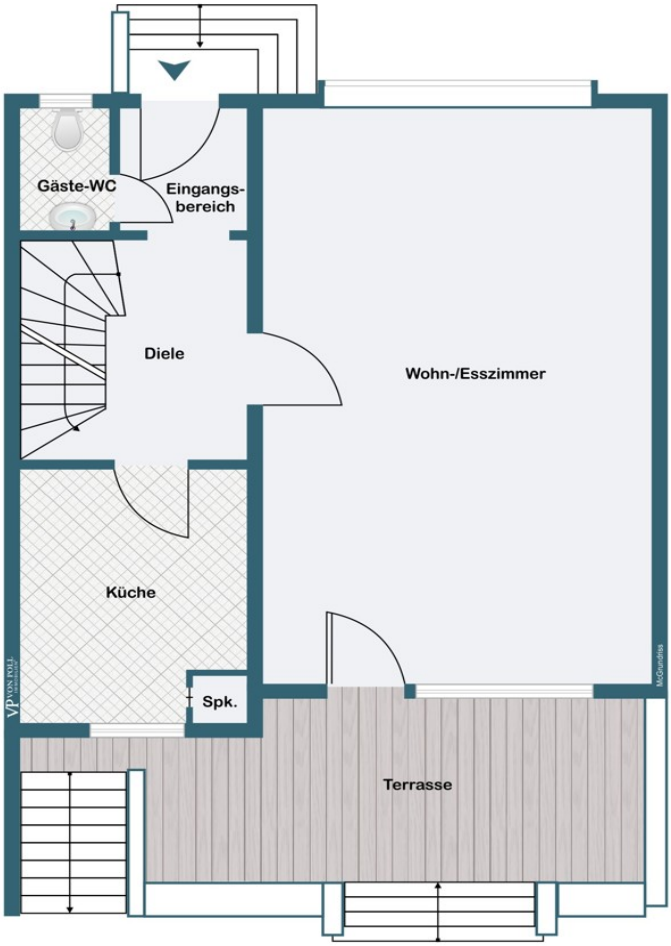
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

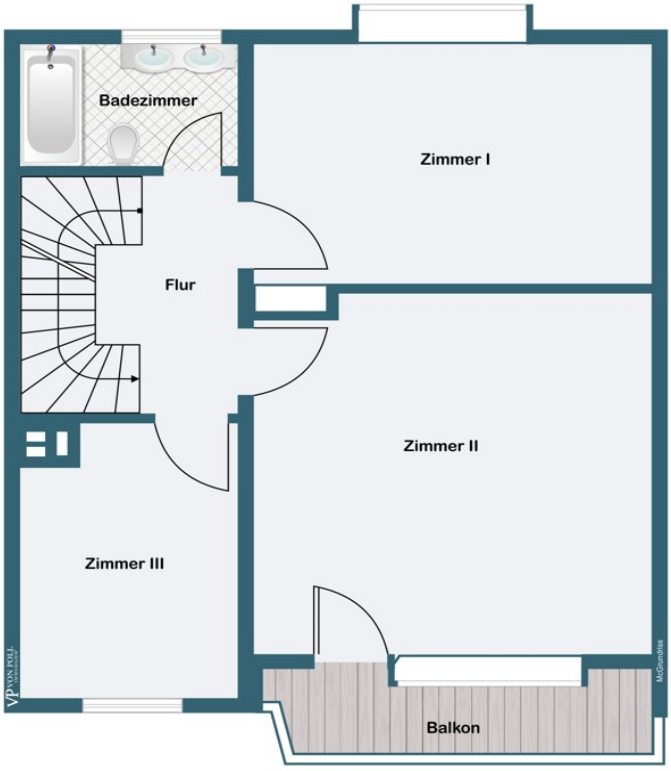
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

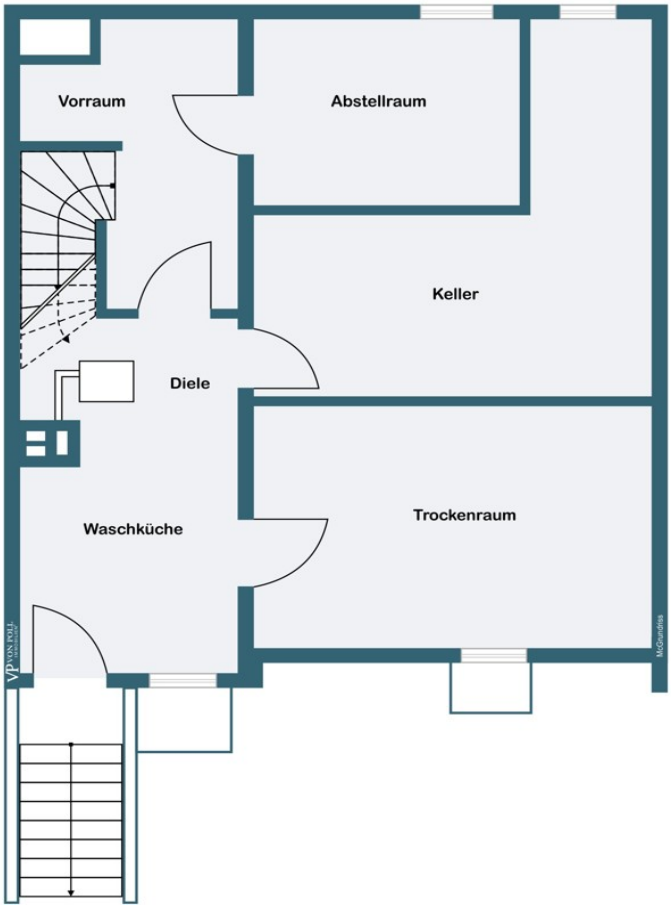
Property ID: 23001270 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

Floor plans




Badezimmer
Zimmer I
Flur
Zimmer II
Zimmer III
Balkon

Bad
Zimmer I
Flur
Zimmer II
Arbeitszimmer



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: 23001270 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

A first impression

Das gepflegte und modernisierte Reihenhaus befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage des Dichterviertels.

Das geräumige Haus verfügt über einen durchdachten, familiengerechten Schnitt. Es bietet einer Familie mit Kindern ein komfortables Zuhause mit viel Platz. Die Räume sind sehr hell und freundlich.

Vom Schlafzimmer im ersten Obergeschoss hat man Zugang auf einen Süd-West-Balkon und vom Wohnzimmer auf die große Süd-West-Terrasse mit Markise. Der eingewachsene, schöne Sonnen-Garten ist nicht einsehbar.

Das Haus ist zurzeit vermietet.
Es bietet sich die Möglichkeit, das Haus als Renditeobjekt oder zum Eigennutz zu erwerben.

Property ID: 23001270 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

Details of amenities

- Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Parkett
- Laminat
- Fliesen
- Zwei Tageslichtbäder
- Ein Tageslicht-Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse
- Markise
- Außenzugang vom Keller zum Garten
- Neues Rücklaufventil im Keller (2023)
- Neue Buderus - Gas - Heizung (2023)

Property ID: 23001270 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

All about the location

Der charmante Stadtteil Dornbusch in Eschersheim zeichnet sich besonders durch seine hervorragende Infrastruktur aus.
Die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die nahen gelegenen Schulen und Kindergärten sind nur einige der Vorzüge, die dieser Stadtteil bietet. Die Bertramswiesen am Hessischen Rundfunk, der Sportclub 1880 mit Tennis, Rugby und Hockey Plätzen, Grünanlagen und der Sinai-Park laden zu entspannenden Spaziergängen ein und sind besonders geeignet für sportlich Aktive.
Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Restaurants, Cafés befinden sich fußläufig entfernt.
Die von Villen, Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägte ruhige Wohngegend ist wegen der hohen Lebensqualität sehr gefragt.
Sowohl für Familien, als auch Stadtmenschen die ruhig und gehoben 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 circa 15 Minuten zu erreichen, der Flughafen Rhein-Main in circa 20 Minuten und die umliegenden Taunusgemeinden des Großraums sind auch naheliegend.

Property ID: 23001270 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 161.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 23001270 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

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