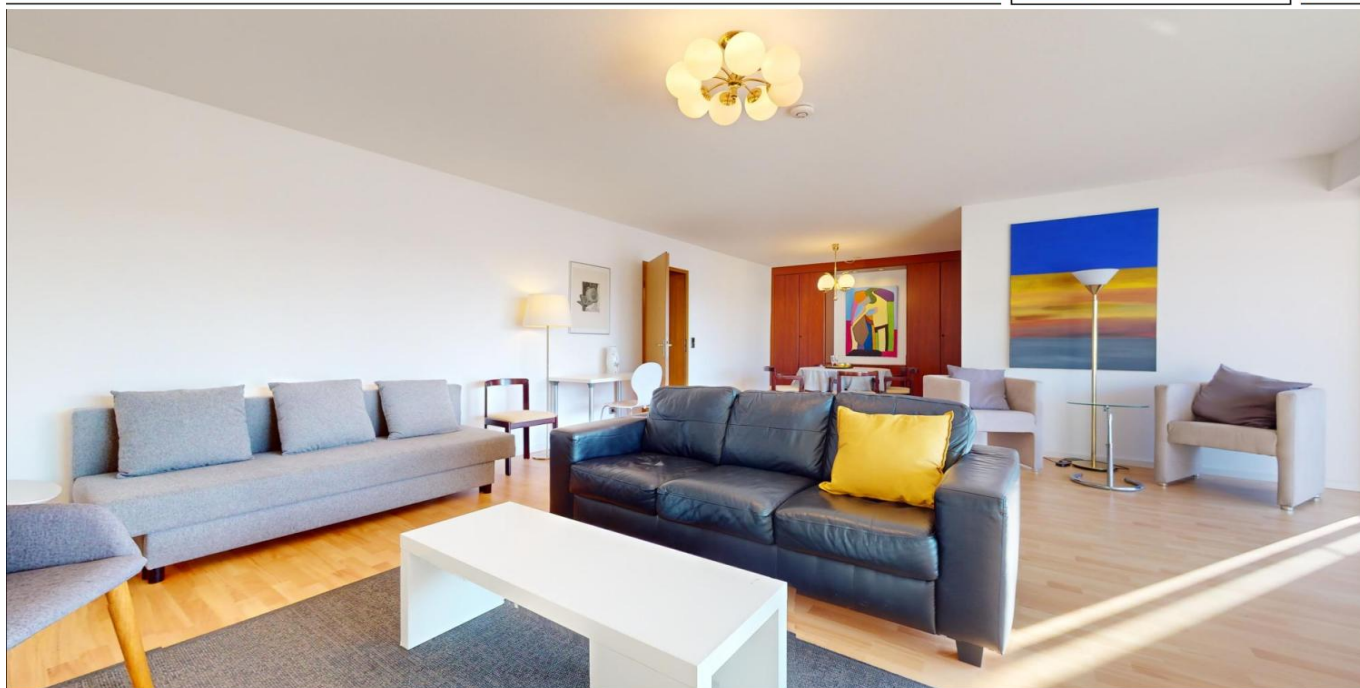


Frankfurt am Main – Dornbusch

# Großzügige Wohnung mit Balkon, Aufzug und Tiefgarage in Toplage

Objektnummer: 25001009



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

KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001009
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973

Kaufpreis	720.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie

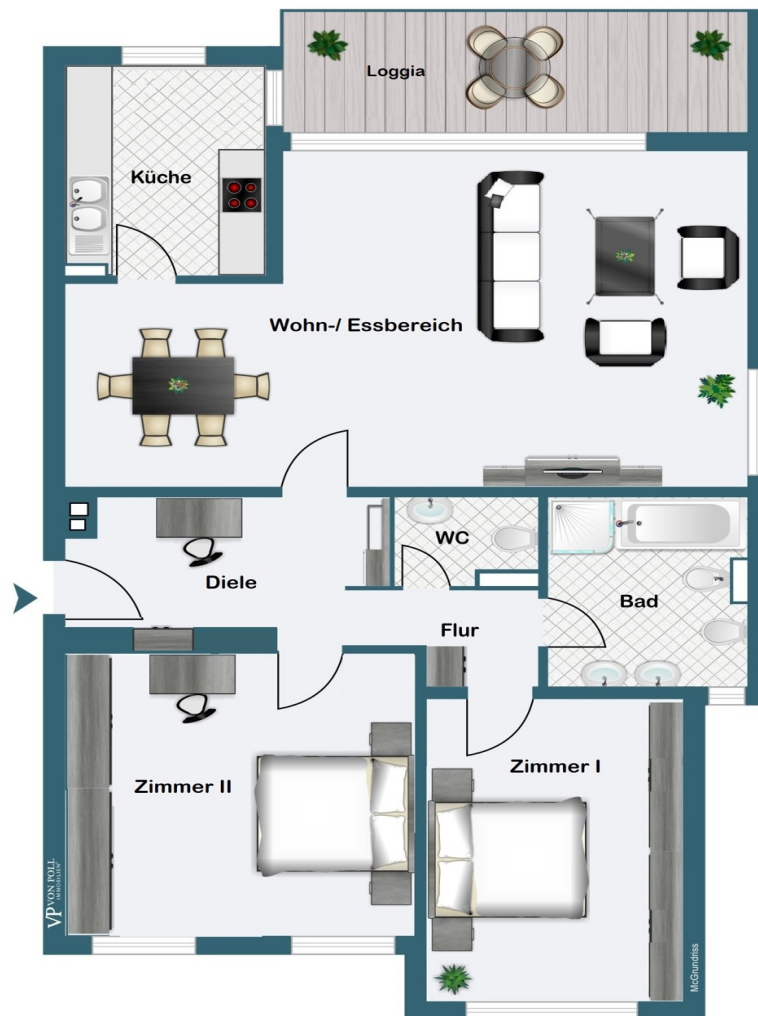


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ein erster Eindruck

Diese charmante und großzügig geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage nahe der Bertramswiese in einer der beliebtesten Wohngegenden Frankfurts, dem Dornbusch. Sie überzeugt durch lichtdurchflutete Räume und eine hervorragende Raumaufteilung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer erreichen Sie über die einladende Diele, die mit Einbauschränken versehen ist. Der Wohnbereich bietet Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und Zugang zur Loggia, die nach Westen ausgerichtet ist. Angrenzend befindet sich die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und ebenfalls über einen Zugang zur Loggia verfügt. Über die großzügige Diele und den angrenzenden Flur gelangen Sie in zwei helle Zimmer, das schöne Schlafzimmer sowie in das Gäste-WC und das Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, WC und Doppelwaschbecken. Die Wohnräume sind somit ideal für eine Familie mit zwei Kindern geeignet. Neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum im Untergeschoss stehen Ihnen außerdem ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum und eine Waschküche zur Verfügung. Ein PKW-Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Angebotspreis enthalten ist, komplettiert dieses tolle Immobilienangebot und rundet es ideal ab. Im Souterrain der Wohnanlage kommen die Bewohner des Hauses in den Genuss, ein beheiztes Schwimmbad, eine Sauna sowie Duschen und einen Fitnessbereich jederzeit nutzen zu können und sich in einer kleinen Wohlfühloase zu erholen.

Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche
- Einbauschränke
- Parkettboden
- Gäste-WC
- Doppelverglaste Holzfenster
- Loggia nach Westen
- Rollläden
- Elektrische Markise
- Aufzug
- Schwimmbad, Sauna mit Fitnessbereich
- Waschküche
- Kellerraum
- Fahrradabstellbereich
- Tiefgaragenstellplatz
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung



Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Alles zum Standort

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 in Laufweite befindlichen Bertramswiesen am Hessischen Rundfunk, der Sportclub 1880 mit Tennis, Rugby und Hockey Plätzen, Grünanlagen und der Sinai-Park laden zu entspannenden Spaziergängen ein und ist 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 10 Minuten zu erreichen, der Flughafen Rhein-Main in circa 15 Minuten und die umliegenden Taunusgemeinden des Großraums sind auch naheliegend.

Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 25001009 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
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)