

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung auf Erbpachtgrundstück

Property ID: 24001202



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

**PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24001202 - 60433 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: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## At a glance

Property ID	24001202	Purchase Price	219.000 EUR
Living Space	ca. 48 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	1	Condition of property	Completely renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1953	Usable Space	ca. 12 m <sup>2</sup>
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	158.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.02.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property



Property ID: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property





Property ID: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property



Property ID: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property



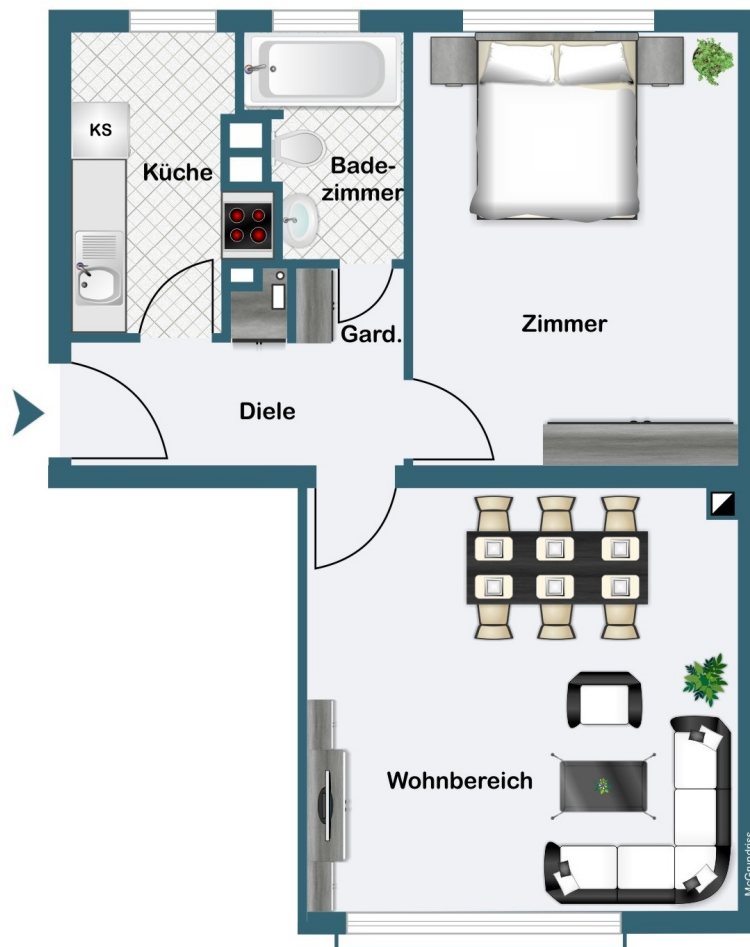
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Property ID: 24001202 - 60433 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: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## A first impression

Die kürzlich modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung auf Erbpachtgrundstück befindet sich in beliebter Lage Frankfurts in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit acht Parteien. Der an die Stadt Frankfurt zu entrichtende Erbpachtzins beträgt aktuell circa 80€/Monat. Der Erbpachtvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2050. Im Hochparterre gelegen betritt man die Wohnung in den Flur mit Zugängen zu allen Räumen. Die Wohnung ist ausgestattet mit einem Tageslicht-Badezimmer, einer Küche mit neuer Einbauküche, einem Schlafzimmer und einem großzügigen Wohnbereich mit französischem Balkon. Der Anbau eines geräumigen Balkons ist mit Genehmigung aller Miteigentümer voraussichtlich möglich. Abgerundet wird dieses Angebot von einem großzügigen Kellerabteil im Untergeschoss. Dort befindet sich auch eine Waschküche mit eigenem Waschmaschinenanschluss.

Property ID: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Details of amenities

Modernisierungen 2024:

- Neue Einbauküche mit Induktions- und Gasherd
- Neue Parkettböden in beiden Zimmern
- Tageslicht-Badezimmer modernisiert (inklusive Whirlpoolwanne)
- Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster im Wohnzimmer
- Neuer Heizkörper im Wohnzimmer
- Zwei neue Türzargen und neue Türen zum Bad und WC
- Halogendeckenspots

Modernisierungen 2019:

- Neue Elektrik (3-adrig)
- Mehr Steckdosen
- Neuer Boiler in der Küche

Weitere Ausstattung:

- Rollläden, teilweise elektrisch
- Markise
- Waschküche mit eigenem Waschmaschinen-Anschluss
- Großer Kellerraum

Property ID: 24001202 - 60433 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 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.

Property ID: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 158.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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.



Property ID: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)