

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Saniertes Altbau Ein-/Zweifamilienhaus in guter Wohnlage

Property ID: 24001210



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

**PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 218 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24001210 - 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: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## At a glance

Property ID	24001210
Living Space	ca. 220 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1905
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.500.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 61 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	188.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.08.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property



Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property



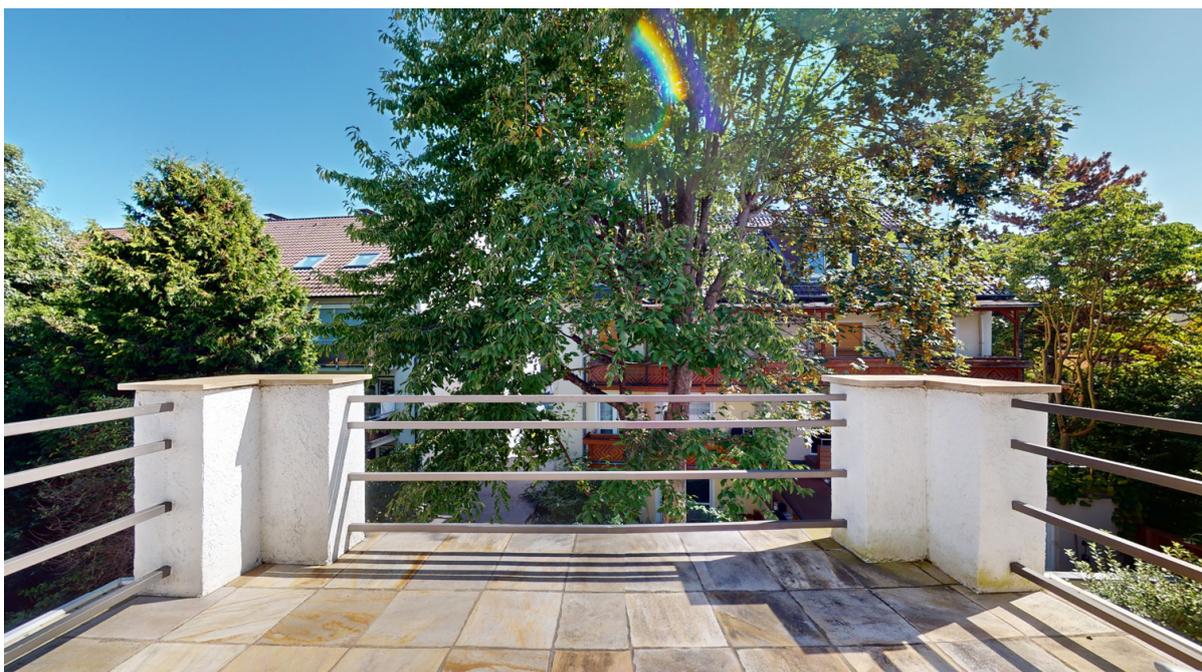
Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property



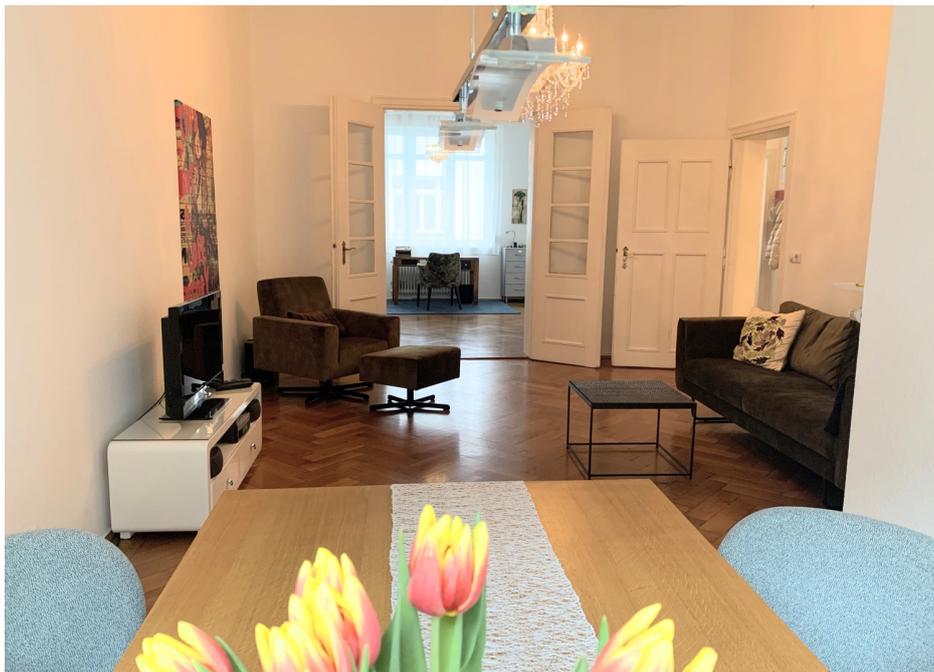
Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property



Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property



Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property



Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property

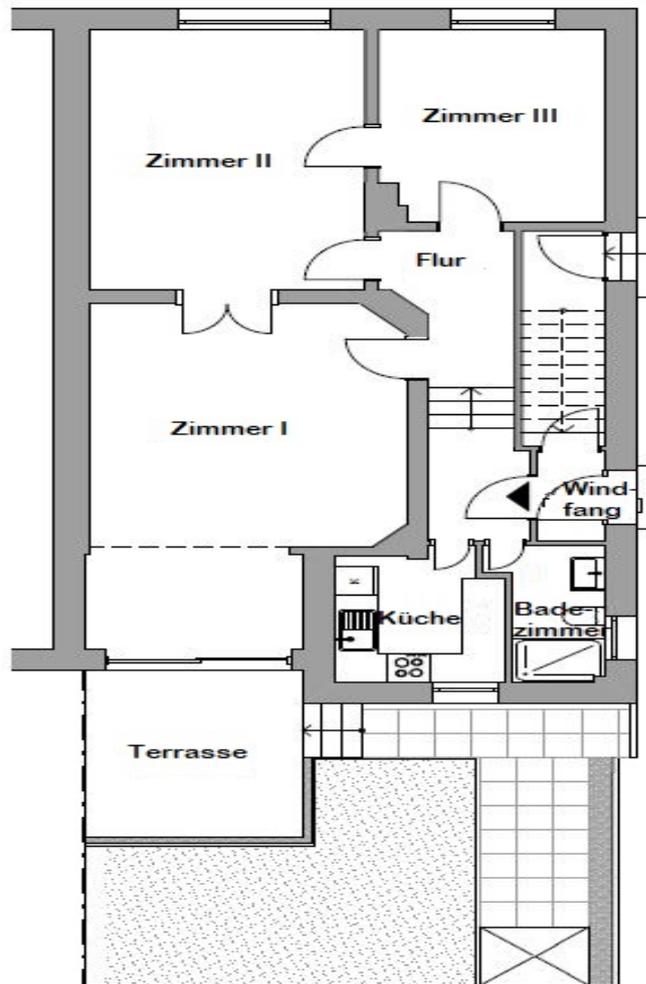


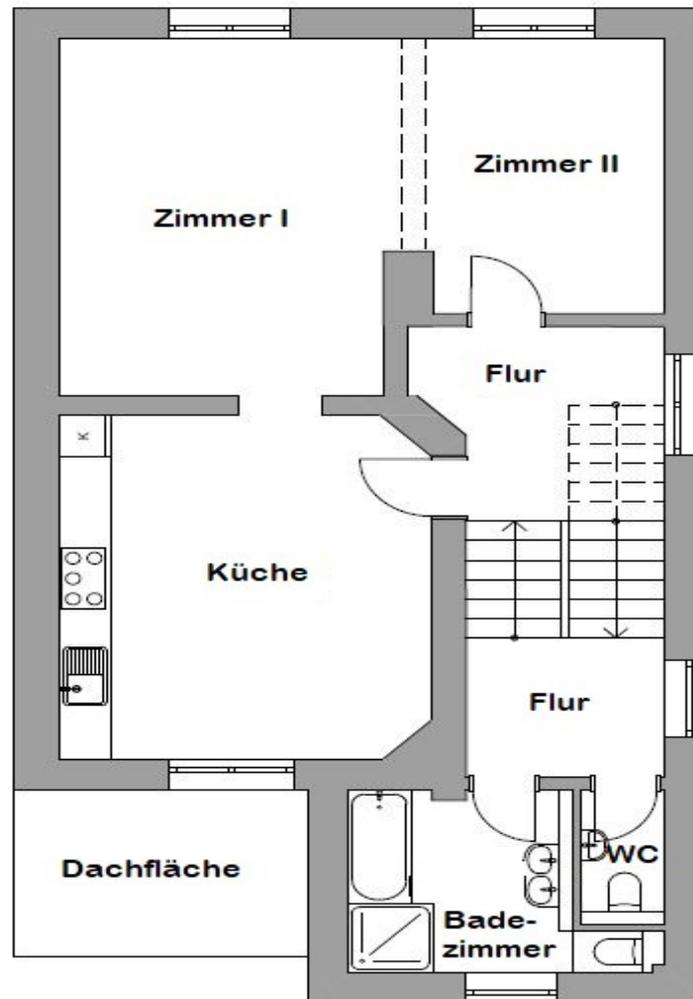
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

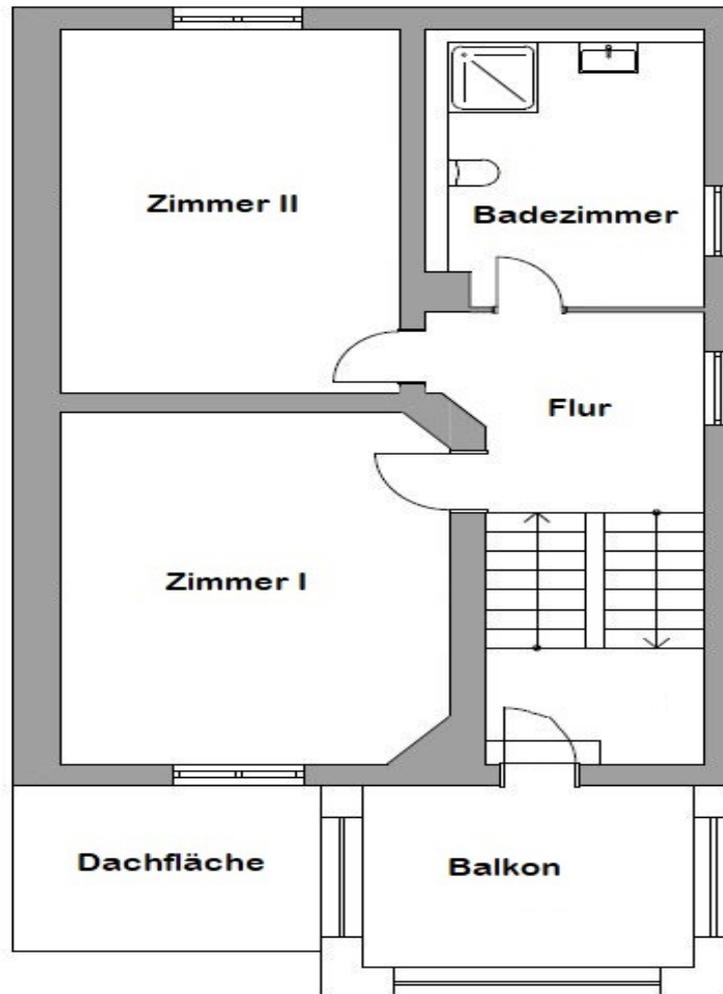
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

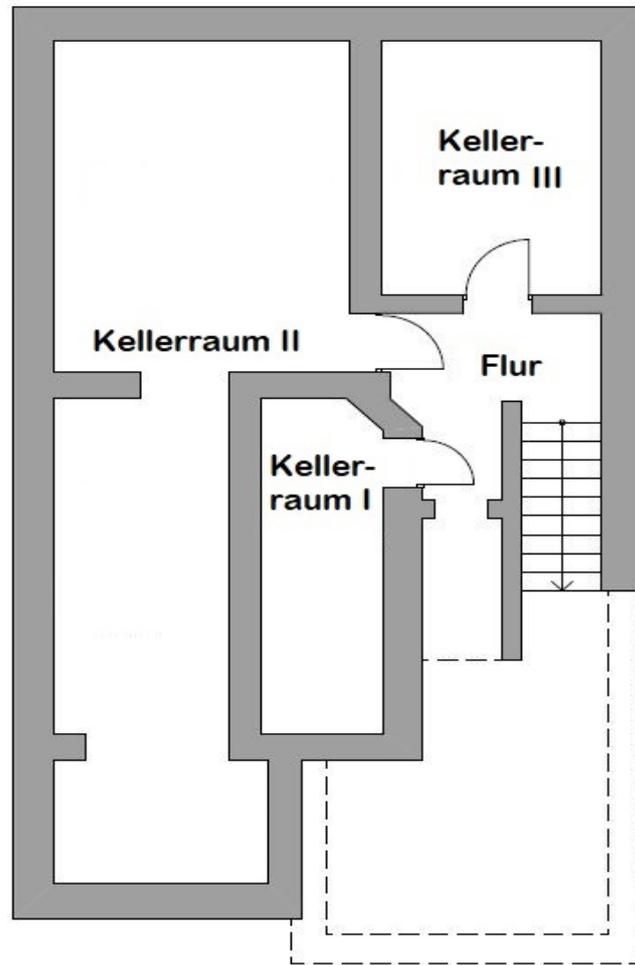
Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## 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: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## A first impression

Das charmante Stadthaus wurde 1905 erbaut und befindet sich in ruhiger und begehrter Lage in Frankfurt-Eschersheim. Inmitten einer familienfreundlichen Nachbarschaft und mit sehr guter Verkehrsanbindung bietet dieser Standort nicht nur eine ideale Infrastruktur, sondern auch die Nähe zu Grünflächen, die sich hervorragend für Familienaktivitäten eignen. Mit rund 220 Quadratmetern reiner Wohnfläche hat das aktuell als Zweifamilienhaus genutzte Objekt eine ideale Größe für Paare und Familien mit Kindern. Durch einen Durchbruch im Eingangsbereich des Erdgeschosses könnte die Immobilie auch problemlos in ein schönes Einfamilienhaus zurückgeführt werden. Der schöne, sanierte Altbau mit Satteldach wird über eine Toreinfahrt betreten, wo auch mindestens zwei freistehende PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen. Die auf zwei versetzten Wohnebenen mit zwei separaten Eingängen (Erdgeschoss und Obergeschoss) errichtete Immobilie besticht durch sieben großzügige Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören u.a. eine neuwertige Gaszentralheizung, hochwertige Echtholzparkettböden teilweise mit Fischgrätenmuster und neuwertige Fliesen in Küche und Bädern, doppelverglaste Iso-Kunststofffenster, Rollläden, moderne Einbauschränke, eine neuwertige Einbauküche mit freistehendem Kamin im Obergeschoss sowie schöne Tageslichtbäder mit herrlichen Duschen. Das schön renovierte und helle Treppenhaus sowie ein großer Keller mit Hobbyraum runden das Angebot ab. Die schöne Architektur mit hohen Decken (3,60 Meter hoch) und teilweise Stuck sowie der nach Nordosten ausgerichtete Garten mit schöner Terrasse verleihen dem Haus einen einzigartigen Charakter. Wer eine besondere Immobilie zur Eigennutzung für sich und seine Familie oder zum Wohnen und teilweise vermieten in beliebter Lage sucht, findet hier eine interessante Immobilie.

Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Details of amenities

- Ruhige, zentrale Lage
- Hohe Decken mit Stuck (3,60 Meter hoch)
- Hochwertiger Echtholzparkettboden (Fischgrätenmuster)
- Neue Fliesen in den Küchen und Badezimmern
- Neuwertige Einbauküche von Häcker, mit Küchengeräten von Miele und freistehendem Kamin
- Einbauschränke / Spiegelkleiderschränke
- Moderne Tageslichtbäder mit Duschen
- Doppelverglaste Iso-Kunststoff Fenster
- Rollläden
- Saniertes Treppenhaus
- Gas-Zentralheizung von 2019
- Großer Keller mit Handwerksraum

Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## All about the location

Der charmante Stadtteil 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 sind zu Fuß nur ca. 3 Minuten entfernt und lassen Sie praktisch jedes Ziel problemlos erreichen. Der nahe gelegene Frankfurter Außenring 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 und der Flughafen Rhein-Main sind in circa 20 Minuten zu erreichen, die umliegenden Taunusgemeinden des Großraums sind auch naheliegend.

Property ID: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 188.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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: 24001210 - 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)