

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Neubau Erstbezug: Charmante Zwei-Zimmer-Maisonettewohnung mit Garten

Property ID: 25001027



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

**PURCHASE PRICE: 845.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25001027 - 60320 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: 25001027 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## At a glance

Property ID	25001027	Purchase Price	845.000 EUR
Living Space	ca. 84,6 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Condition of property	First occupancy
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Guest WC
Bathrooms	1		
Year of construction	2023		
Type of parking	1 x Underground car park, 40000 EUR (Sale)		

Property ID: 25001027 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	20.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.02.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25001027 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property



Property ID: 25001027 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## The property



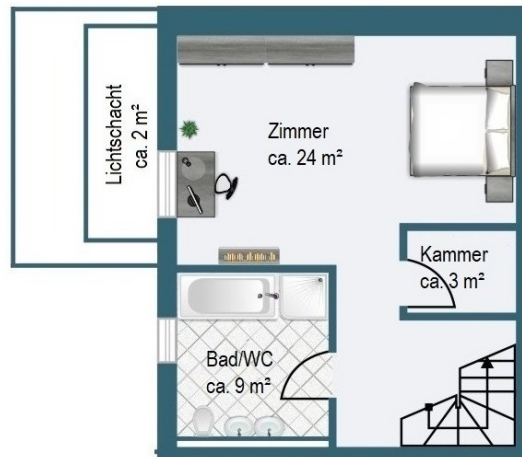
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001027 - 60320 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: 25001027 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## A first impression

Diese charmante Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau mit nur neun Wohneinheiten, der in ruhiger und gewachsener Lage im Dornbusch, nahe der Bertramswiese, liegt. Sie besticht durch eine hervorragende Infrastruktur und eine angenehme Wohnatmosphäre. Diese zum Erstbezug fertiggestellte Wohnung verfügt über einen circa 80 m<sup>2</sup> großen Privatgarten zur alleinigen Nutzung. Das großzügige Wohn-/Esszimmer mit bodentiefen Fenstern bietet einen schönen Blick in den eigenen Garten. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das Untergeschoss, wo sich ein helles Schlafzimmer mit angrenzendem Bad befindet und viel Komfort für Single- oder Paarhaushalte bietet. Mit einer hochwertigen und modernen Ausstattung entsprechen alle Wohnungen dem heutigen gehobenen Neubaustandard. Der Neubau ist mit einer Luftwärmepumpe ausgestattet und beheizt die Räume energiesparend über eine Fußbodenheizung. Alle Wohnungen verfügen über bodentiefe Fenster, Balkone, Terrassen, Holzparkett, Malervlies, Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner, Fußbodenheizung und vieles mehr. Die kleine und damit individuelle Eigentümergemeinschaft ist optimal. Dank der Lage und Ausstattung bietet diese Wohnung einen hohen Wohnkomfort. Ein Tiefgaragenstellplatz für zuzüglich EUR 40.000,- ist ebenfalls verfügbar und rundet das Angebot ab.

Property ID: 25001027 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Details of amenities

- Bauweise nach GEG 2020
- Luft-Wärme-Pumpe
- Gehobene Ausstattung
- Holzparkettdielen in Eiche
- Malervlies
- Fußbodenheizung
- Mansardendach
- Eigenen Gartenanteil
- Tiefgaragenstellplatz vorhanden (gegen Aufpreis von EUR 40.000,-)

Property ID: 25001027 - 60320 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 Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs als auch für Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer nahezu optimal. Die U-Bahn-Linie U5 ermöglicht eine bequeme Anbindung, zudem besteht an den nahegelegenen Stationen Anschluss an die U-Bahn-Linien U1, U2, U3 und U8. Unweit verkehren außerdem die Buslinien 34 und 39, sodass nahezu jedes Ziel problemlos erreicht werden kann. Die Hauptwache, die Innenstadt, die Alte Oper und das Bankenviertel sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem PKW oder dem Fahrrad schnell erreichbar. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist in etwa 15 Minuten, der Flughafen Rhein-Main in circa 25–30 Minuten zu erreichen.

Property ID: 25001027 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 20.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25001027 - 60320 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)