

Frankfurt am Main – Dornbusch

Schönes Haus mit tollem Grundstück in bester Lage im Dichterviertel

Número de propiedad: 24001252



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.880.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 274,81 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 504 m²

Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

De un vistazo

Número de propiedad	24001252	Precio de compra	2.880.000 EUR
Superficie habitable	ca. 274,81 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Modernización / Rehabilitación	2020
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1924	Espacio utilizable	ca. 138 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	167.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	09.04.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1924

Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad



Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propiedad

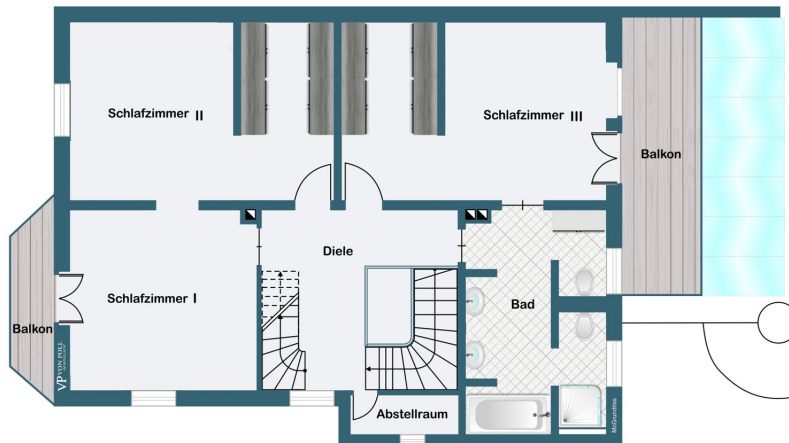
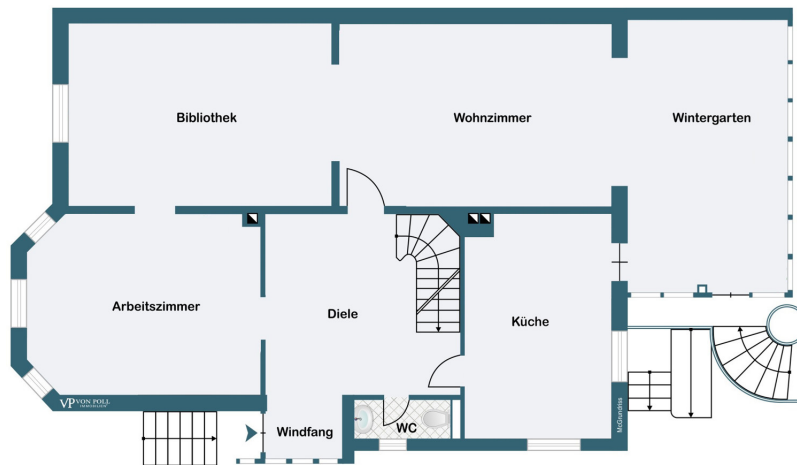


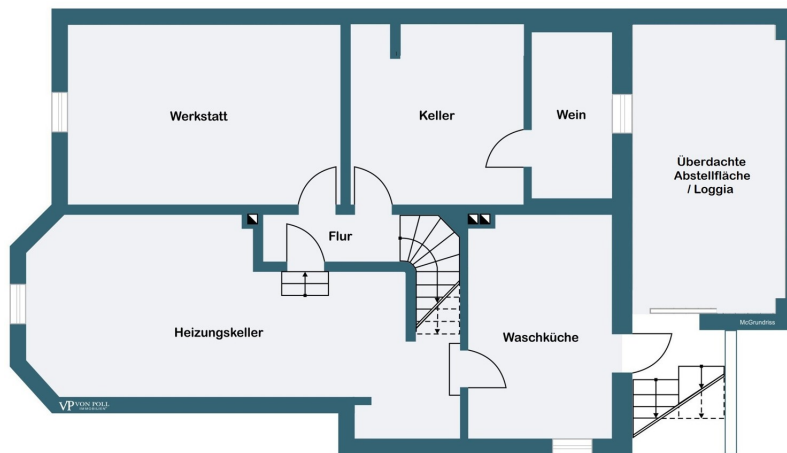
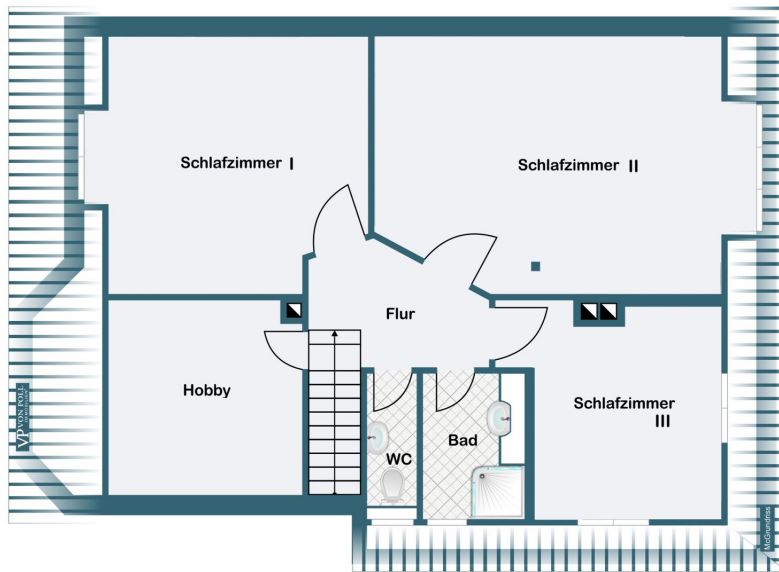
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

Una primera impresión

Dieses wunderschöne Haus mit gepflegtem und eingewachsenem Garten in bester Lage im Dichterviertel bietet Platz für die ganze Familie. Großzügigkeit und Gemütlichkeit gehen hier Hand in Hand. Dachgeschoss und Obergeschoss verfügen insgesamt über sechs Schlafzimmer (vier größere und zwei kleinere) sowie zwei Badezimmer. Das Elternschlafzimmer im Obergeschoss ist dabei direkt mit dem großen Badezimmer mit separater Dusche und Badewanne verbunden und besitzt neben einem begehbaren Kleiderschrank auch einen eigenen Balkon mit Blick in den Garten. Im Erdgeschoss sorgt das Arbeitszimmer durch seinen Erker für viel Licht und einen schönen Ausblick. Die geräumige Wohnküche schließt direkt an eines der vielen Highlights des Hauses an: den großen Wintergarten mit Panoramaverglasung in den Garten. Dort lässt es sich zu allen Jahreszeiten gemütlich verweilen und den Blick in den herrlichen Garten genießen. Daran anschließend befinden sich in nahtlosem Übergang das große Wohnzimmer und die Bibliothek. Der elektronisch gesteuerte und mit Gas befeuerte Kamin wurde 2020 eingebaut. Dieser verbreitet nicht nur wohlige Wärme, sondern setzt auch optisch Akzente. Das Untergeschoss bietet neben einem großen Heizungskeller und der Waschküche mit Zutritt in den Garten viel Staufläche und Platz für Hobbys. Als weiteres Highlight ist hier der isolierte und aktiv klimatisierte Weinkeller aus dem Jahr 2018 zu nennen. Dieser überwacht sowohl Temperatur als auch die Luftfeuchtigkeit und bietet somit optimale Bedingungen für bis zu 600 Flaschen. Eine Garage mit weiterem Freiplatz vor dem Tor rundet dieses seltene Angebot ab. Weitere Parkmöglichkeiten finden sich problemlos in der ruhigen und wenig befahrenen Straße. Das Haus ist in sehr gutem Zustand. Das Erdgeschoss und Obergeschoss wurden 1987 umfassend saniert. Sämtliche Elektro-, Wasser- und Heizungsleitungen wurden getauscht, neue Holzfenster mit Doppelverglasung eingebaut, eine neue Fassade mit Dämmung nach hinten und an der Wand zum Nachbargrundstück angebracht. Gleichzeitig wurden der Windfang und der Wintergarten neu errichtet. 1994 wurde das Dachgeschoss völlig neu ausgebaut, das Dach neu eingedeckt und ebenfalls alle Leitungen, sowie Fenster erneuert. Im Jahr 2003 wurde schließlich ein neuer Gas-Brennwertkessel eingebaut.

Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

Detalles de los servicios

- Großzügiges Wohnzimmer und Bibliothek
- Elektronisch gesteuerter Gaskamin
- Große Wohnküche
- Sechs Schlafzimmer
- Elternschlafzimmer mit Bad en Suite
- Zwei begehbare Kleiderschränke
- Zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Elektrische Rollos
- Großer Wintergarten mit Sonnenschutz
- Zwei Balkone
- Klimatisierter Weinkeller
- Werkstattkeller
- Garage und Freiplatz
- Eingewachsener und gepflegter Garten
- Automatische Gartenbewässerung

Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

Todo sobre la ubicación

Das Dichterviertel zählt zu recht zu den am meisten nachgefragten hochwertigen Wohnlagen von Frankfurt. Es erstreckt sich vom Dornbusch bis zur Hügelstraße, sowie von der Raimundstraße bis zur Eschersheimer Landstraße. Dieser ruhige, bevorzugte und citynahe Stadtteil, zeichnet sich vornehmlich durch gediegene eins- bis drei-Familienhäuser aus. Die ausgezeichnete Infrastruktur und das gepflegte Umfeld vervollständigen das angenehme Wohnklima. Kindergärten, alle Schulzweige, der öffentliche Personennahverkehr, Geschäfte für den täglichen Bedarf - nicht zuletzt der größte REWE Markt Frankfurts, der Wochenmarkt am Dornbusch und Grünflächen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das Dichterviertel ist sowohl für den Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs als auch für Autofahrer nahezu optimal. Die U-Bahnen 1, 2, 3 und 8 mit nur ca. 10 Minuten Fahrtzeit zur Hauptwache 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 Innenstadt, das Bankenviertel, der Frankfurter Hauptbahnhof sowie der Rhein-Main-Flughafen und die Taunusgemeinden können mit dem PKW in ca. 15 Minuten beziehungsweise 20 Minuten (Flughafen und Taunus) angefahren werden.

Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 167.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. 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.

Número de propiedad: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Fráncfort del Meno
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com