

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Schöne Zwei-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse

*Número de propiedad: 24001286*



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

PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70,05 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24001286 - 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: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## De un vistazo

Número de propiedad	24001286	Precio de compra	445.000 EUR
Superficie habitable	ca. 70,05 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1996	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 24001286 - 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	116.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.08.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad

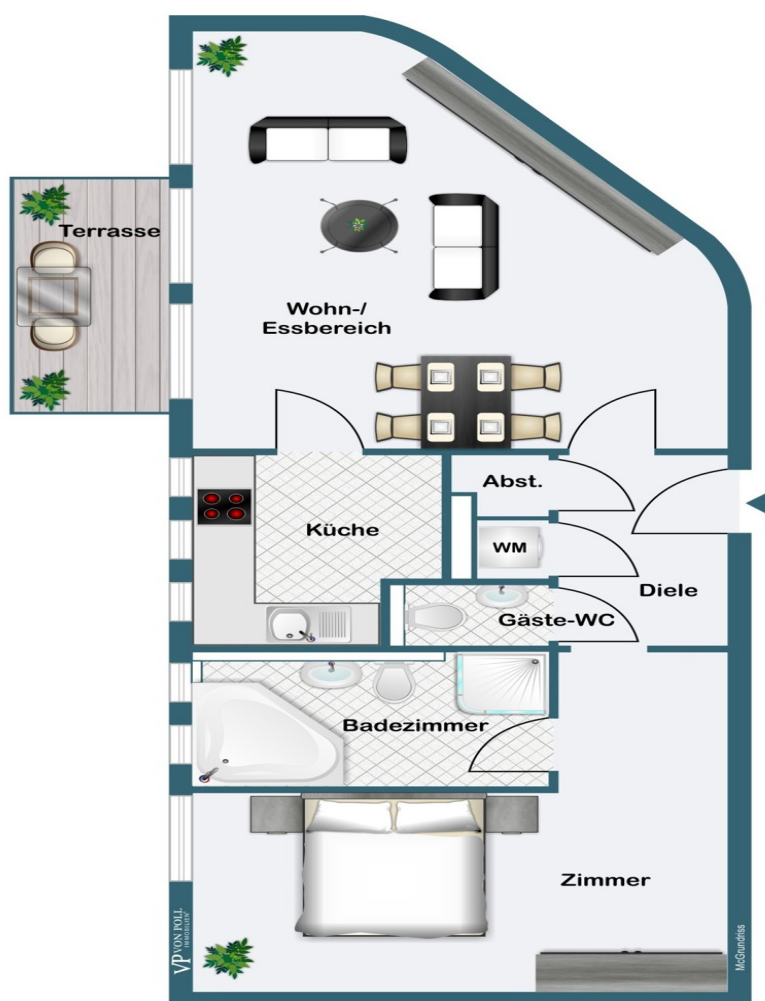


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 24001286 - 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: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Una primera impresión

Diese gepflegte Wohnung aus dem Jahr 1996 bietet auf circa 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare. Die gehobene Ausstattung und der gute Zustand machen sie zu einer idealen Wahl für alle, die Wert auf Qualität und ein einladendes Ambiente legen. Die gut geschnittenen zwei Zimmer sind durchgängig mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und in zeitloser weißer Raufasertapete gehalten. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und sind mit integrierten Rollläden für optimalen Lichtschutz versehen. Aus dem Wohn-/Essbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den eigenen Garten – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Die moderne Einbauküche erfüllt alle Ansprüche des täglichen Bedarfs, während das Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche überzeugt. Zwei praktische Hauswirtschaftsräume – einer davon mit Waschmaschinenanschluss – bieten zusätzlichen Komfort innerhalb der Wohnung. Ein besonderes Highlight ist der eigene Tiefgaragenstellplatz, welcher bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein Kellerraum im Untergeschoss des Hauses gehört ebenfalls zur Wohnung. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen abschließbaren Fahrradkeller und einen großen Trockenraum für Wäsche, der von den Bewohnern genutzt werden kann. Diese Wohnung verbindet Komfort und Lebensqualität in einer attraktiven Umgebung. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung zu kontaktieren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Die im Hausgeld inkludierten Kosten decken unter anderem die Heizkosten und Rücklagen mit ab.



Número de propiedad: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Parkettboden
- Bodentiefe Fenster
- Rollläden
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Zwei Hauswirtschaftsräume, eines davon mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit Gartenbereich
- Sprechanlage
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz

Número de propiedad: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 116.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24001286 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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