

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Bestlage Dichterviertel - Vier-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Garten

CODE DU BIEN: 24001223



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

PRIX DE LOYER: 2.850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001223
Surface habitable	ca. 147 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2007
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 150 EUR (Location)

Prix de loyer	2.850 EUR
Coûts supplémentaires	530 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 9 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	79.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.07.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété

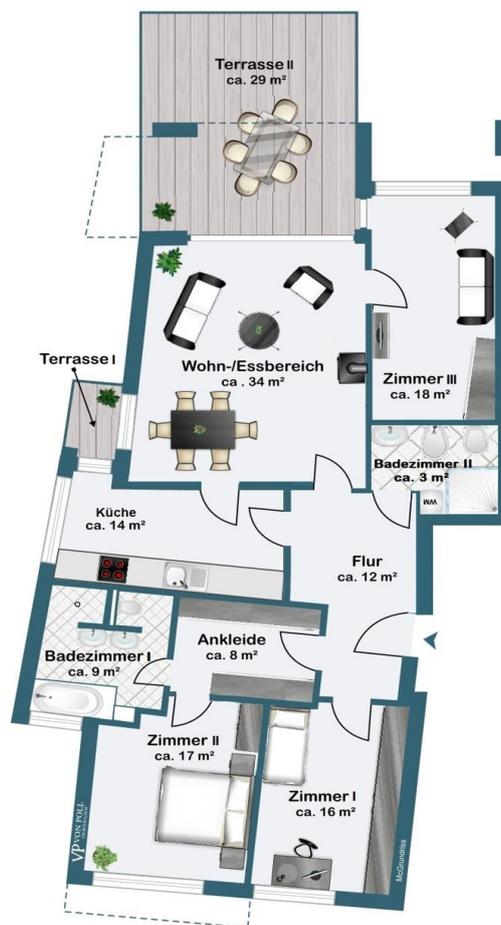


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Une première impression

In einer der ruhigsten und exklusivsten Wohngegenden Frankfurts, dem charmanten Dichterviertel, befindet sich dieses stilvolle Wohnhaus mit nur sieben Parteien. Hier verschmelzen historische Villen aus der Gründerzeit harmonisch mit Jugendstil und Bauhaus-Architektur. Das 2007 erbaute Gebäude besticht durch seine authentische Bauhaus-Ästhetik. Der hübsche Vorgarten und der elegante Eingangsbereich führen Sie in das Treppenhaus, das bereits einen ersten Eindruck des besonderen Ambientes vermittelt. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine lichtdurchflutete Vier-Zimmer-Wohnung, die durch zwei Terrassen und einen idyllischen Garten im Südwesten ergänzt wird. Ein einladender Flur öffnet sich zu den hellen und großzügigen Räumen. Das Wohnzimmer, das mit viel Tageslicht strahlt, bietet direkten Zugang zur schönen Terrasse und dem Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein Gäste-/Arbeitszimmer, das ebenfalls zur Terrasse führt, sorgt für zusätzliche Flexibilität. Die moderne Küche ist nahezu neuwertig und wird gegen einen Abstand verkauft. Sie verfügt über einen eigenen Zugang zur zweiten Terrasse und ist perfekt für gesellige Kochabende. Das Schlafzimmer, eine Ankleide und ein weiteres Zimmer bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Tageslicht-Vollbad ist mit einer Badewanne, Dusche, Toilette und einem Doppelwaschbecken ausgestattet, während ein praktisches Gästebad mit Dusche, Bidet und Anschluss für Waschmaschine und Trockner zusätzlichen Komfort bietet. Die großzügige Südwest-Terrasse mit Lounge-Charakter lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein und bietet einen schönen Blick in den uneinsehbaren Garten, der für Ruhe und Privatsphäre sorgt. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen großen, abschließbaren Keller sowie die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz für 150 € anzumieten. Diese Wohnung ist der ideale Rückzugsort für anspruchsvolle Paare, oder auch mit einem Kind, die ein stilvolles Zuhause in gehobener Lage suchen. Lassen Sie sich von der perfekten Kombination aus modernem Komfort und einem einzigartigen Wohnambiente verzaubern.

CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Détails des commodités

- Neuwertige Einbauküche mit Elektrogeräten (kann zusätzlich erworben werden)
- Fliesen
- Zisterne auf dem Dach zur Bewässerung
- Halogen Spots im Flur
- Alarmspinnen in den Fenstern
- Doppelverglasung
- Elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr
- Zwei Terrassen
- Tiefgaragenstellplatz (gegen Aufpreis)

**CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Tout sur l'emplacement

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 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, 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 zehn Minuten beziehungsweise 20 Minuten (Flughafen und Taunus) angefahren werden.

CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 79.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24001223 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francfort-sur-le-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)