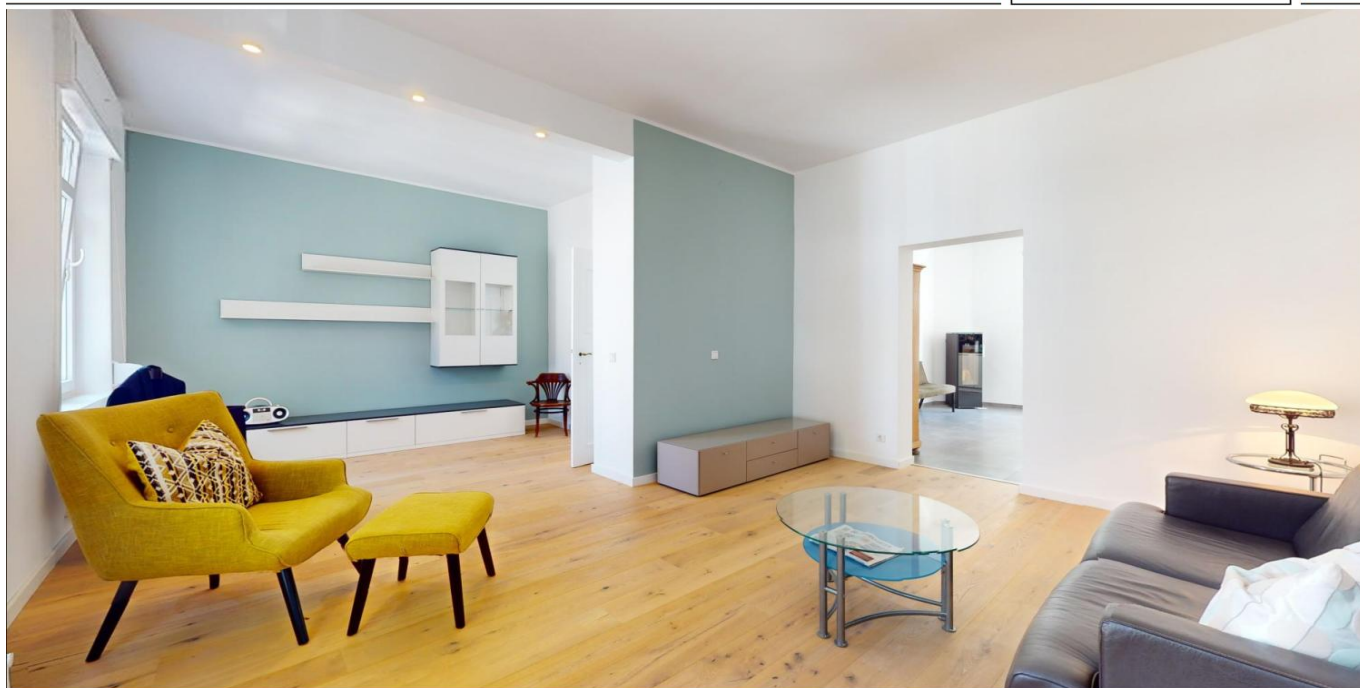


Frankfurt am Main – Dornbusch

Saniertes Altbau Ein-/Zweifamilienhaus in guter Wohnlage

CODE DU BIEN: 24001210



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 218 m²

CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 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: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001210
Surface habitable	ca. 220 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1905
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	1.650.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 61 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	188.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.08.2034		
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propriété



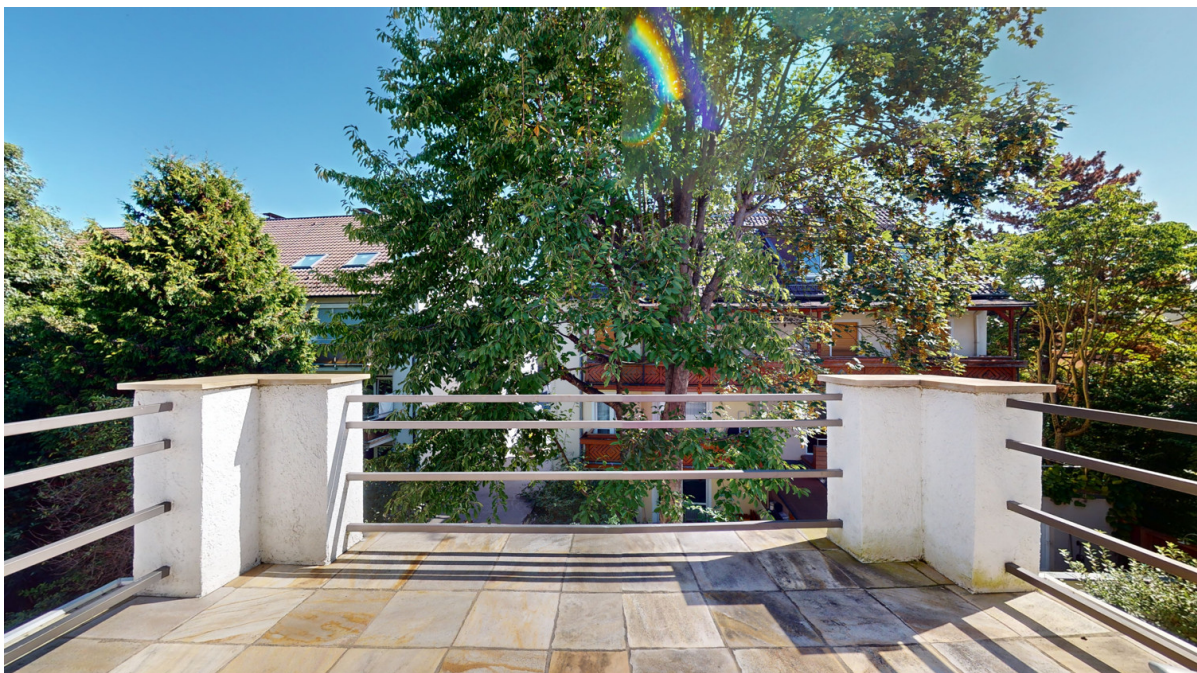
CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propriété



CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

La propriété

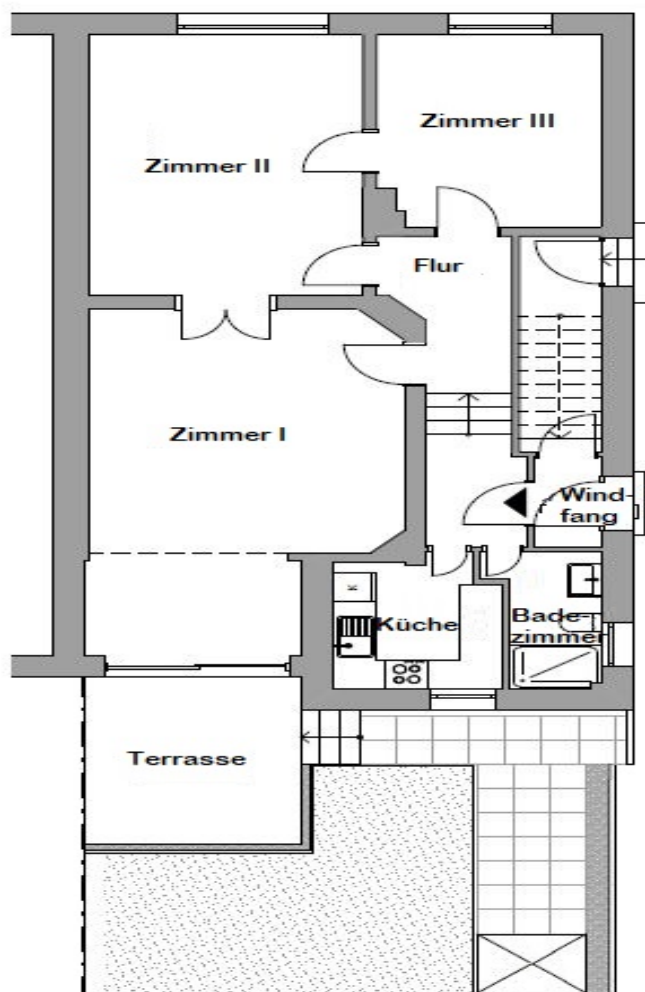


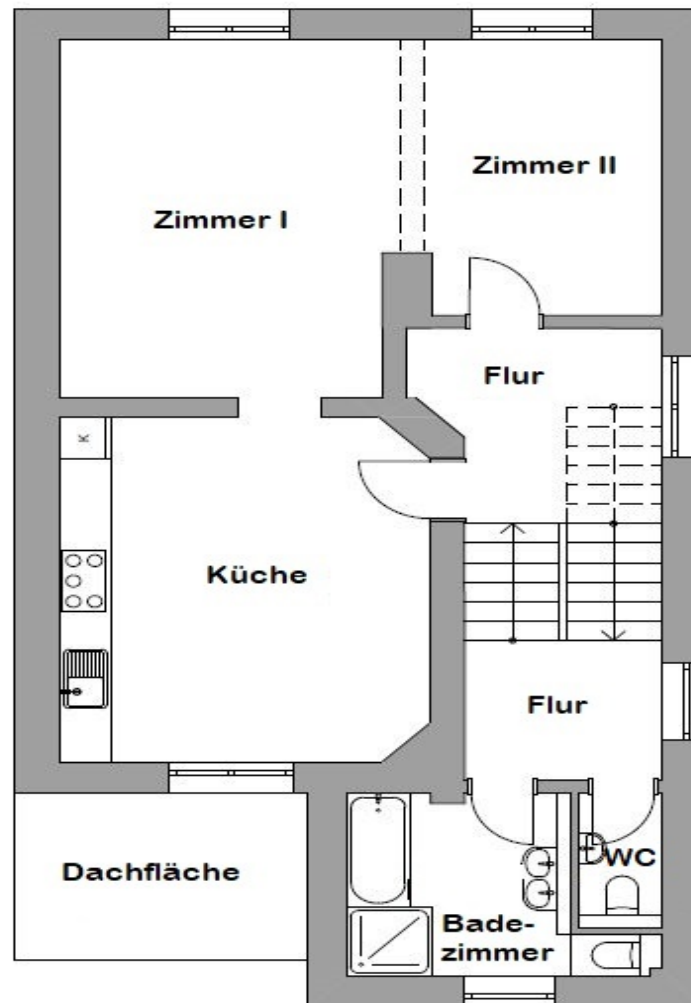
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

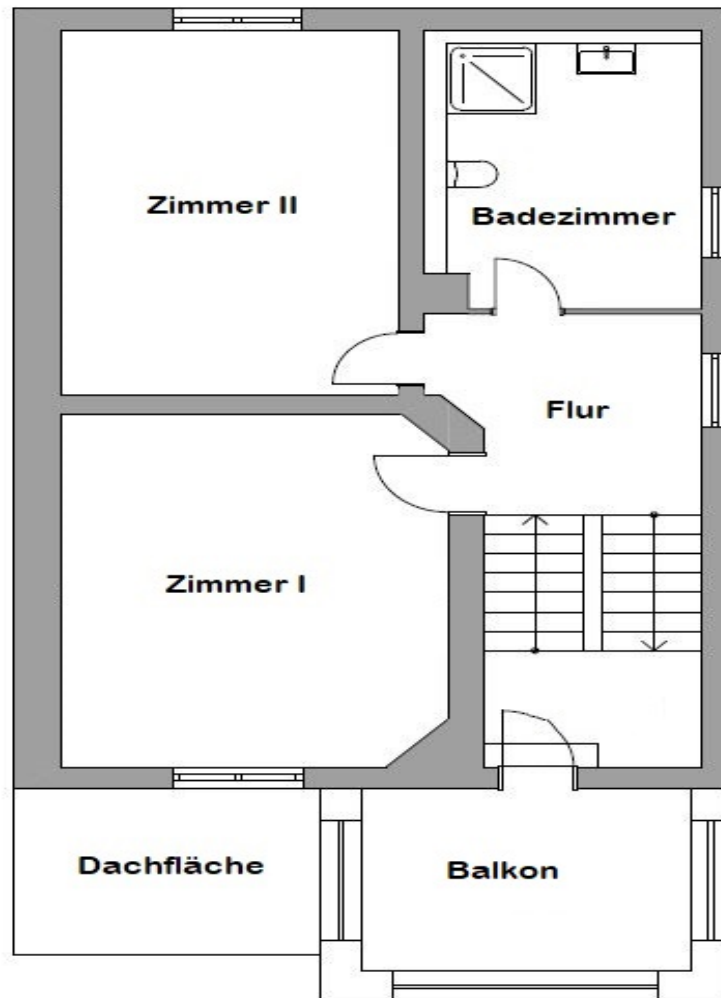
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

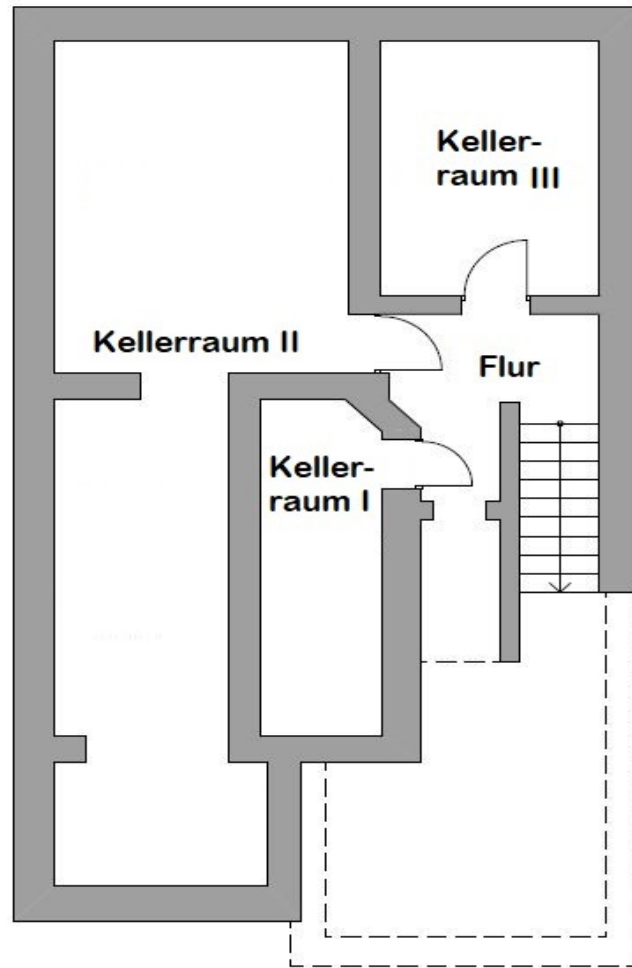
CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

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: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

Une première 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.

CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

Tout sur l'emplacement

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 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 und der Flughafen Rhein-Main sind in circa 20 Minuten zu erreichen, die umliegenden Taunusgemeinden des Großraums sind auch naheliegend.

CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 188.60 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24001210 - 60433 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com