

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung auf Erbpachtgrundstück

VP azonosító: 24001202



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

VÉTELÁR: 198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 48 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Áttekintés

VP azonosító	24001202
Hasznos lakótér	ca. 48 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1953

Vételár	198.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljeskörően felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 12 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	06.02.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végső energiafogyasztás	158.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1953

VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az ingatlan



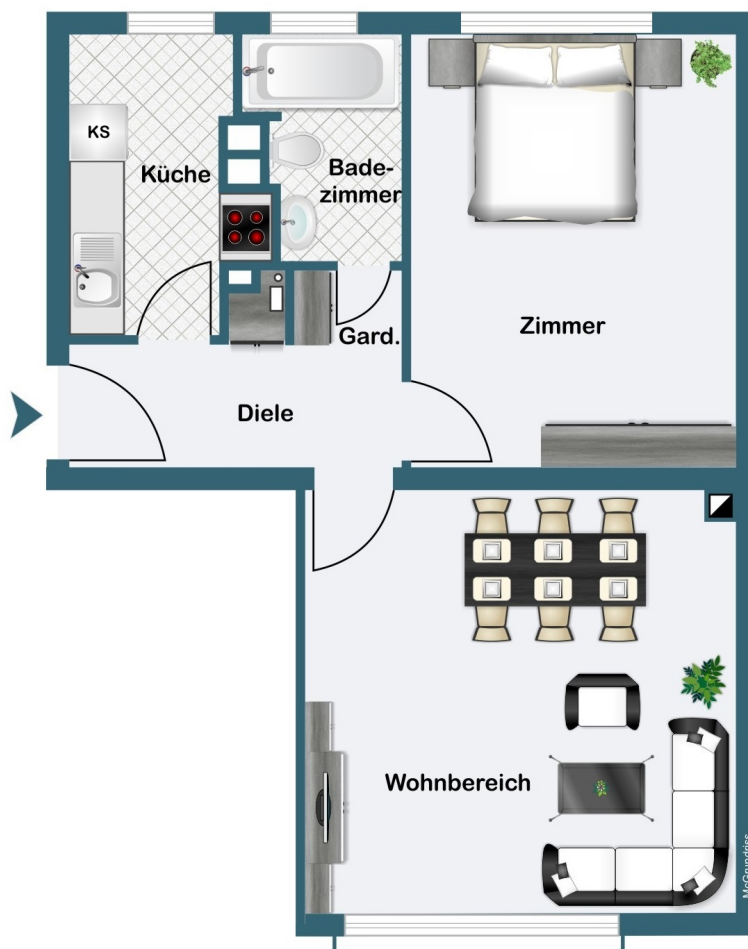
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az els? benyomás

Die kürzlich modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung auf Erbpachtgrundstück befindet sich in beliebter Lage Frankfurts in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit acht Parteien. Der an die Stadt Frankfurt zu entrichtende Erbpachtzins beträgt aktuell circa 80€/Monat. Der Erbpachtvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2050. Im Hochparterre gelegen betritt man die Wohnung in den Flur mit Zugängen zu allen Räumen. Die Wohnung ist ausgestattet mit einem Tageslicht-Badezimmer, einer Küche mit neuer Einbauküche, einem Schlafzimmer und einem großzügigen Wohnbereich mit französischem Balkon. Der Anbau eines geräumigen Balkons ist mit Genehmigung aller Miteigentümer voraussichtlich möglich. Abgerundet wird dieses Angebot von einem großzügigen Kellerabteil im Untergeschoss. Dort befindet sich auch eine Waschküche mit eigenem Waschmaschinenanschluss.

VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Részletes felszereltség

Modernizierungen 2024:

- Neue Einbauküche mit Induktions- und Gasherd
- Neue Parkettböden in beiden Zimmern
- Tageslicht-Badezimmer modernisiert (inklusive Whirlpoolwanne)
- Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster im Wohnzimmer
- Neuer Heizkörper im Wohnzimmer
- Zwei neue Türzargen und neue Türen zum Bad und WC
- Halogendeckenspots

Modernizierungen 2019:

- Neue Elektrik (3-adrig)
- Mehr Steckdosen
- Neuer Boiler in der Küche

Weitere Ausstattung:

- Rollläden, teilweise elektrisch
- Markise
- Waschküche mit eigenem Waschmaschinen-Anschluss
- Großer Kellerraum

VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 158.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 24001202 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt a Mainon  
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)