

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Schönes Haus mit tollem Grundstück in bester Lage im Dichterviertel

*CODICE OGGETTO: 24001252*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 2.880.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 274,81 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 504 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24001252
Superficie netta	ca. 274,81 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1924
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.880.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 138 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	167.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.04.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1924

CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



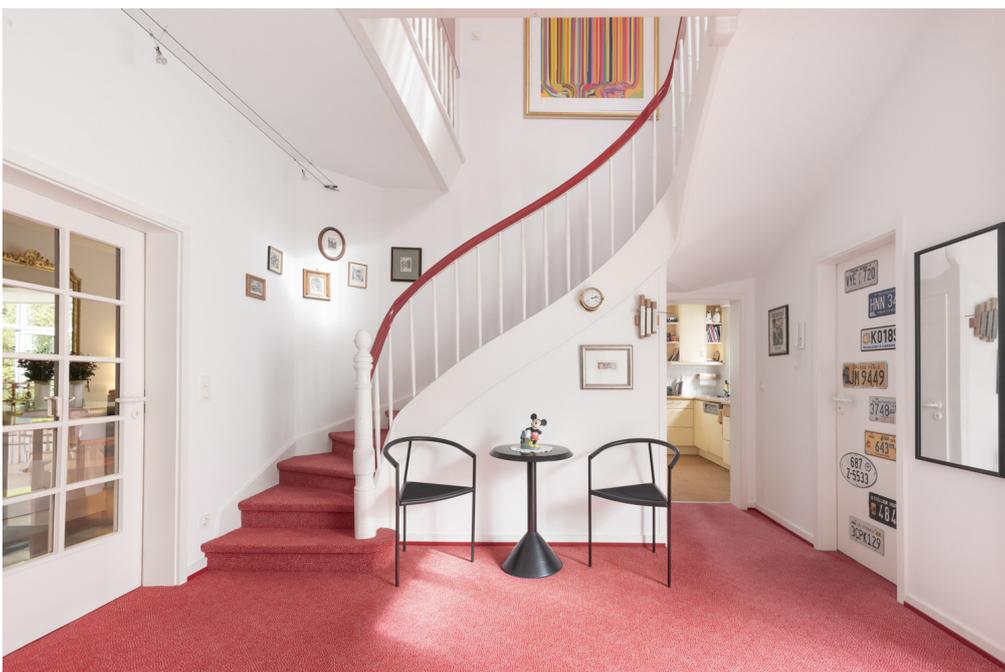
CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



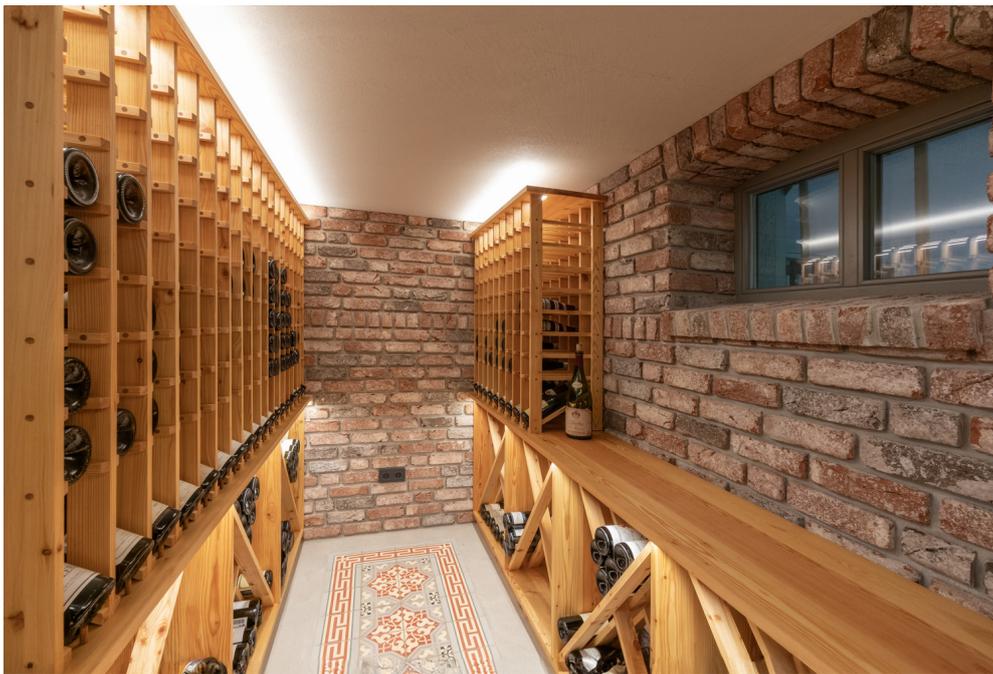
CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



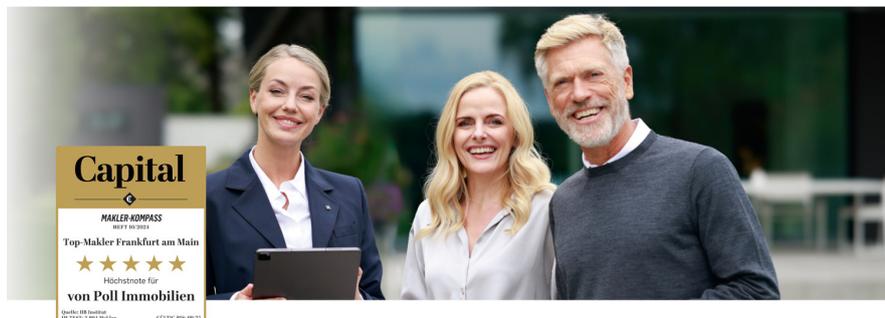
CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà

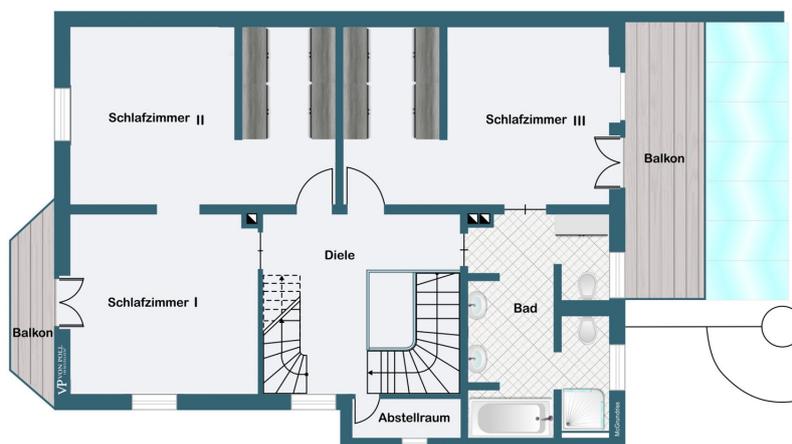
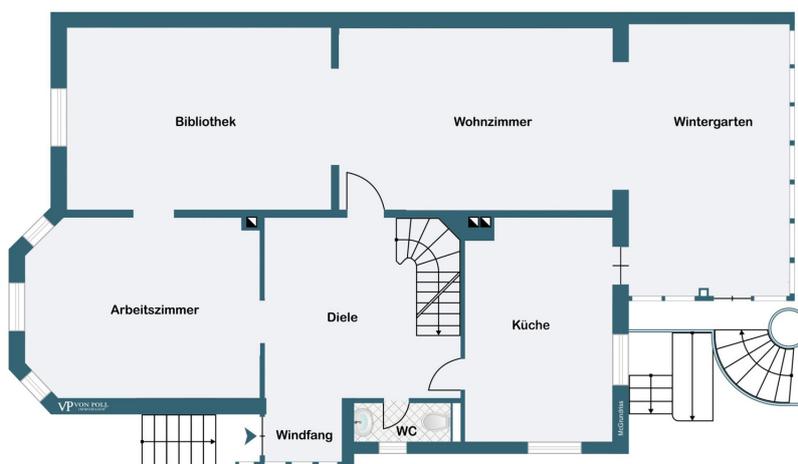


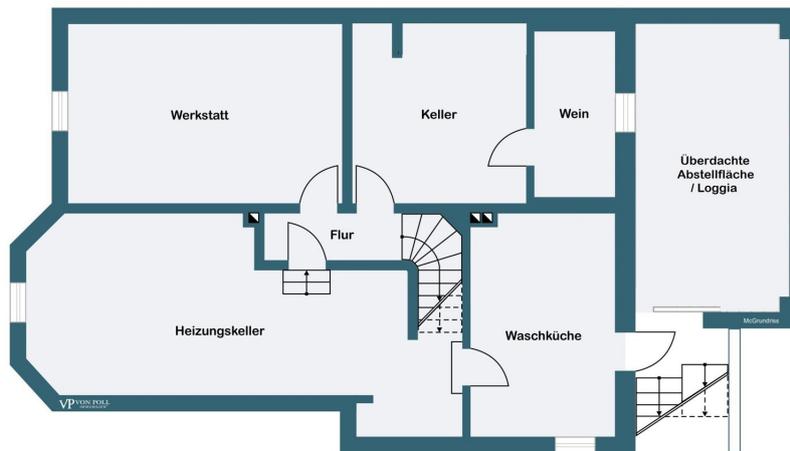
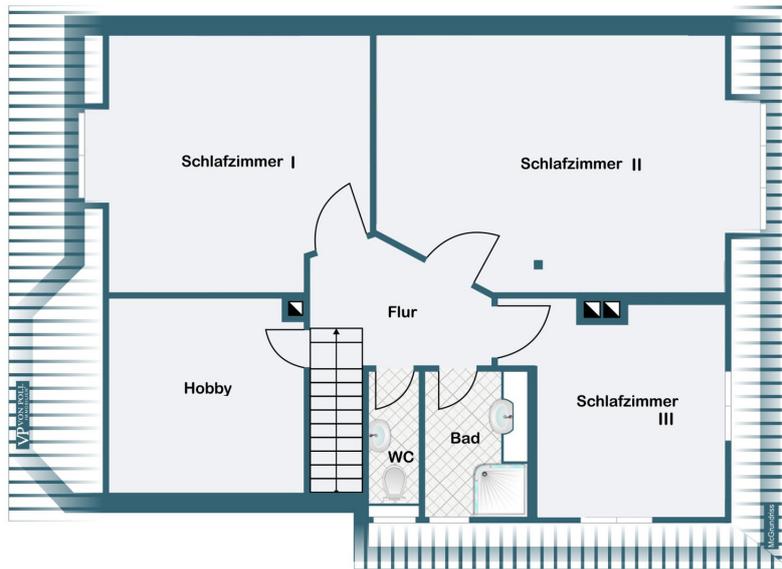
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 167.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24001252 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francoforte sul 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)