

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Neubau Erstbezug: Großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und drei Balkonen

Número da propriedade: 25001028



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

PREÇO DE COMPRA: 998.000 EUR • ÁREA: ca. 99,8 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Numa vista geral

Número da propriedade	25001028
Área	ca. 99,8 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de mansarda
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2023
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 40000 EUR (Venda)

Preço de compra	998.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	20.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.02.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel





Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Uma primeira impressão

Diese lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau mit nur neun Wohneinheiten, in ruhiger und gewachsener Lage im Dornbusch, nahe der Bertramswiese. Sie überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage und eine sehr gute Infrastruktur. Die zum Erstbezug fertiggestellte Wohnung mit zwei Bädern und drei Balkonen ist ideal für kleine Familien und Paare. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss. An den großzügigen Flur schließen sich links zwei Schlafbereiche an. Durch den vorteilhaften Grundriss verfügt eins der Schlafzimmer über einen eigenen Balkon. Getrennt werden die Bereiche durch ein Tageslichtbad, das unter anderem mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Ein zweites Gäste-WC und ein separater Raum für die Waschmaschine sorgen für Flexibilität. Einen Raum weiter präsentiert sich der Wohn-/Ess- und Kochbereich mit Zugang zu den beiden großen Nordbalkonen, die zusätzlichen Erholungsraum bieten. Mit einer hochwertigen und modernen Ausstattung entsprechen alle Wohnungen dem heutigen gehobenen Neubaustandard. Der Neubau verfügt über eine Luft-Wärme-Pumpe und beheizt die Räume energiesparend mit einer Fußbodenheizung. Alle Wohnungen verfügen über bodentiefe Fenster, Balkone, Terrassen, Holzparkett, Malervlies, Klingel- und Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner, Fußbodenheizung und vieles mehr. Die kleine und damit individuelle Eigentümergemeinschaft ist optimal. Ein Tiefgaragenstellplatz für zuzüglich EUR 40.000,- steht ebenfalls zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Detalhes do equipamento

- Bauweise nach GEG 2020
- Luft-Wärme-Pumpe
- Gehobene Ausstattung
- Holzparkettdielen in Eiche
- Malervlies
- Fußbodenheizung
- Drei Balkone
- Mansardendach
- Tiefgaragenstellplatz vorhanden (gegen Aufpreis von EUR 40.000,-)

Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Tudo sobre a localização

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 Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs als auch für Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer nahezu optimal. Die U-Bahn-Linie U5 ermöglicht eine bequeme Anbindung, zudem besteht an den nahegelegenen Stationen Anschluss an die U-Bahn-Linien U1, U2, U3 und U8. Unweit verkehren außerdem die Buslinien 34 und 39, sodass nahezu jedes Ziel problemlos erreicht werden kann. Die Hauptwache, die Innenstadt, die Alte Oper und das Bankenviertel sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem PKW oder dem Fahrrad schnell erreichbar. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist in etwa 15 Minuten, der Flughafen Rhein-Main in circa 25–30 Minuten zu erreichen.

Número da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 20.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 da propriedade: 25001028 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt no 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)