

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Schöne Zwei-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse

Número da propriedade: 24001286



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

PREÇO DE COMPRA: 445.000 EUR • ÁREA: ca. 70,05 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24001286 - 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: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Numa vista geral

Número da propriedade	24001286	Preço de compra	445.000 EUR
Área	ca. 70,05 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1996		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	116.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.08.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel

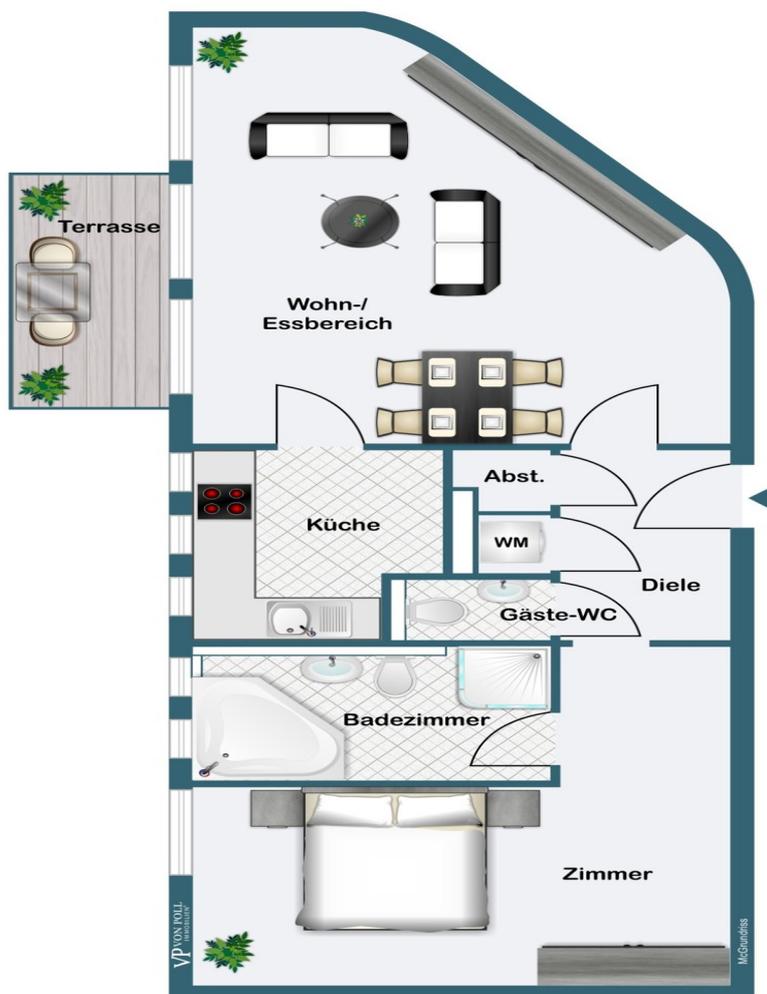


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 24001286 - 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: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Wohnung aus dem Jahr 1996 bietet auf circa 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare. Die gehobene Ausstattung und der gute Zustand machen sie zu einer idealen Wahl für alle, die Wert auf Qualität und ein einladendes Ambiente legen. Die gut geschnittenen zwei Zimmer sind durchgängig mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und in zeitloser weißer Raufasertapete gehalten. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und sind mit integrierten Rollläden für optimalen Lichtschutz versehen. Aus dem Wohn-/Essbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den eigenen Garten – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Die moderne Einbauküche erfüllt alle Ansprüche des täglichen Bedarfs, während das Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche überzeugt. Zwei praktische Hauswirtschaftsräume – einer davon mit Waschmaschinenanschluss – bieten zusätzlichen Komfort innerhalb der Wohnung. Ein besonderes Highlight ist der eigene Tiefgaragenstellplatz, welcher bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein Kellerraum im Untergeschoss des Hauses gehört ebenfalls zur Wohnung. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen abschließbaren Fahrradkeller und einen großen Trockenraum für Wäsche, der von den Bewohnern genutzt werden kann. Diese Wohnung verbindet Komfort und Lebensqualität in einer attraktiven Umgebung. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung zu kontaktieren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Die im Hausgeld inkludierten Kosten decken unter anderem die Heizkosten und Rücklagen mit ab.

Número da propriedade: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Parkettboden
- Bodentiefe Fenster
- Rollläden
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Zwei Hauswirtschaftsräume, eines davon mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit Gartenbereich
- Sprechanlage
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz

Número da propriedade: 24001286 - 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 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.

Número da propriedade: 24001286 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 116.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24001286 - 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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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