

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Charmantes, einseitig angebautes Reihenhaus auf Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 25001305



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 270 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001305
Wohnfläche	ca. 99,3 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1928

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 32 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	156.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.12.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928



Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

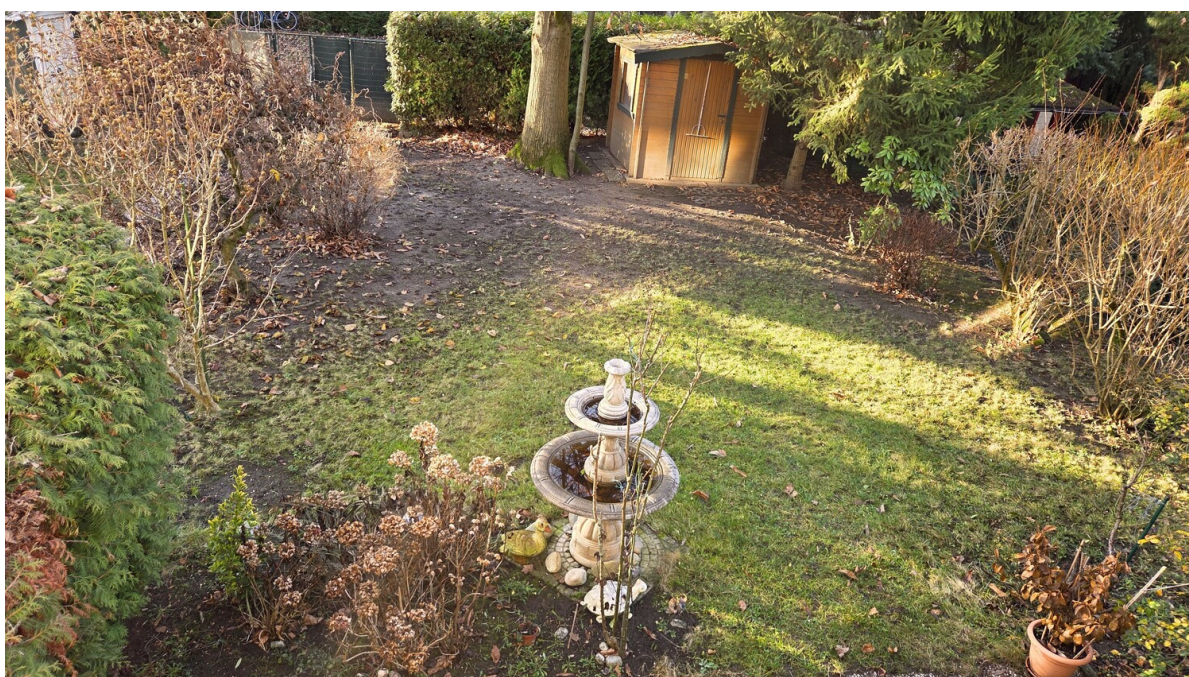
## Die Immobilie





Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie

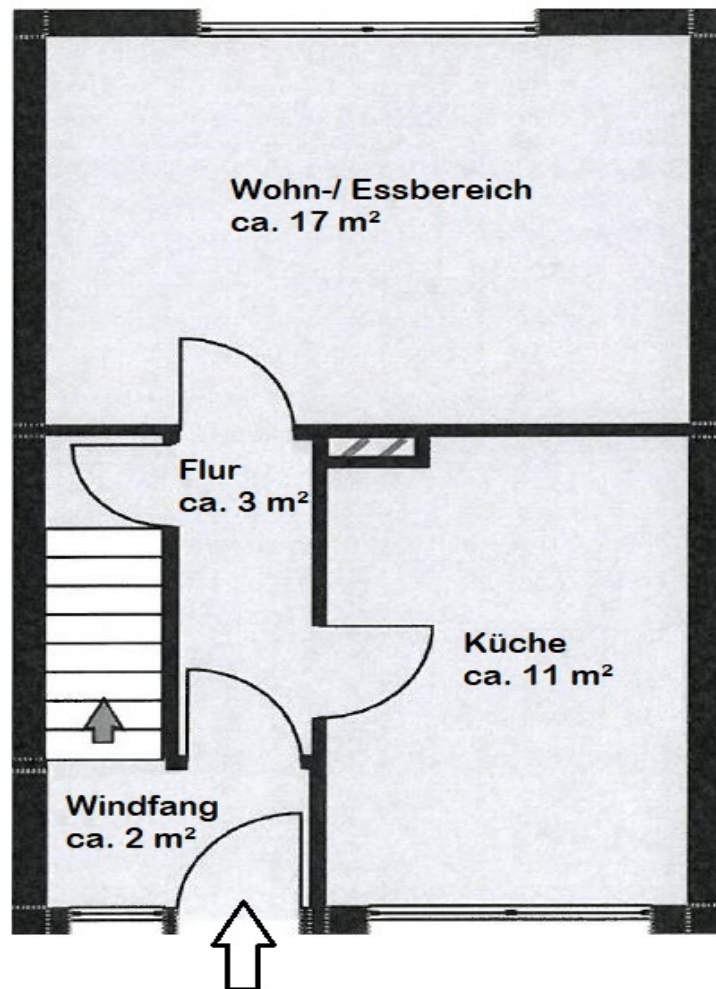
VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

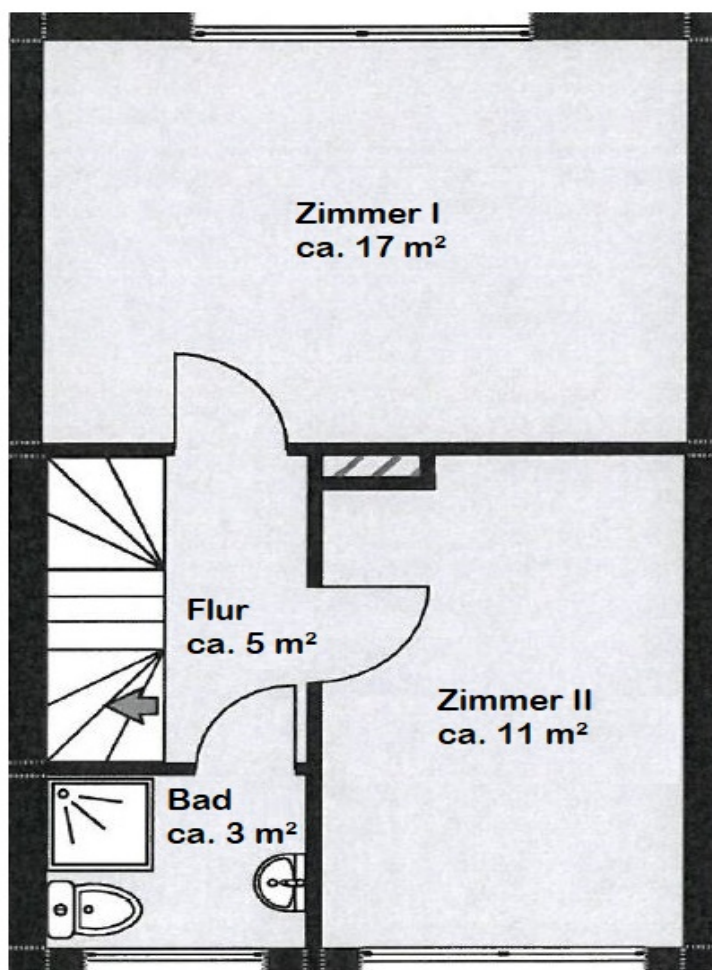
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

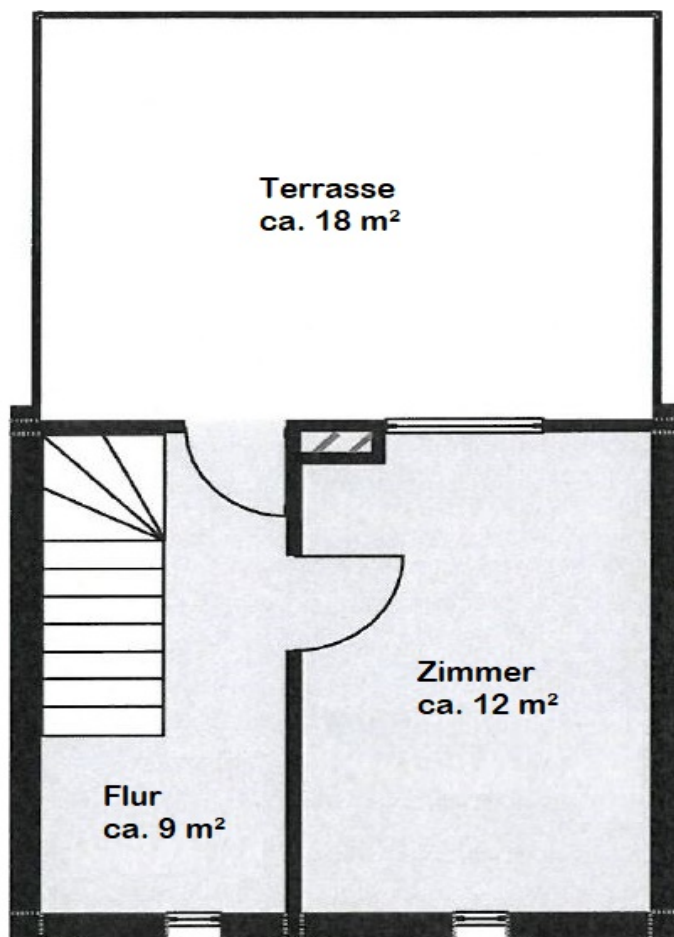
Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

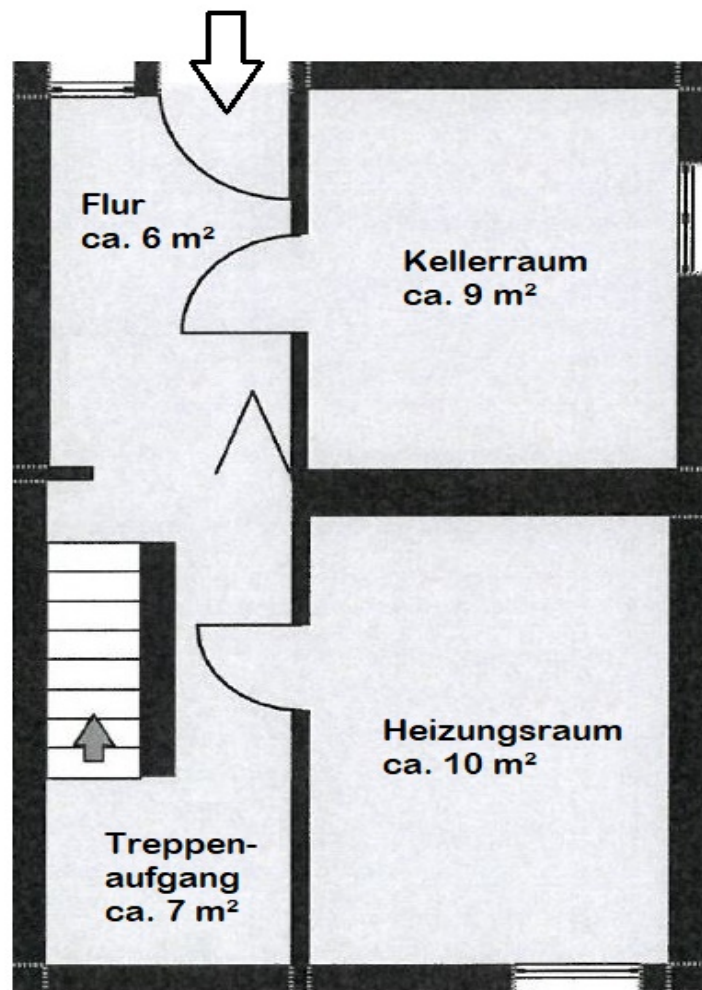
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Ein erster Eindruck

Dieses familienfreundliche, einseitig angebaute Reihenhhaus aus dem Jahr 1928 liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen von Frankfurt-Dornbusch. Mit circa 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem circa 270 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Erbbaurecht der Stadt Frankfurt bietet es die ideale Grundlage, um ein individuelles Zuhause zu schaffen – in einer Umgebung, die Ruhe, nachbarschaftliche Kontakte und städtische Nähe perfekt verbindet.

Der Erbpachtvertrag läuft bis zum: 31.12.2097, aktueller Erbbauzins: 4.014,90 € jährlich.

Das Haus ist modernisierungsbedürftig, überzeugt jedoch durch seine solide Substanz und bereits durchgeführte Erneuerungen. So wurden u.a. Dach und Außenwände erneuert und gedämmt sowie eine moderne Hauseingangstür mit Seitenelement und Dreifachverglasung eingebaut.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang, der in die Diele führt. Von dort aus gelangt man in die Küche und in den großzügigen Wohn-/ Essbereich, mit direkten Blick in den schönen Garten. – ein einladender Ort zum Entspannen, Spielen oder für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Über eine Holzterrappe erreichen Sie das erste Obergeschoss mit zwei gut geschnittenen Zimmern und einem Tageslichtbad mit Dusche. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann – ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort. Ein besonderes Highlight ist die circa 18 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die nach Südwesten ausgerichtet ist und einen gemütlichen Platz im Freien bietet. Vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung kommt auch die Errichtung eines Wintergartens in Betracht.

Im Untergeschoss befinden sich der Heizungsraum und weitere Nutzflächen. Ein weiterer Kellerraum kann als Hobbyraum oder Lagerfläche genutzt werden. Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten.

Ein Carport an der Hausseite wäre, nach vorheriger Abstimmung mit dem Erbpachtgeber sowie einer baurechtlichen Genehmigung, realisierbar

Nach einer Modernisierung nach eigenen Vorstellungen kann hier ein Zuhause entstehen, das Charme, Komfort und Individualität verbindet – ideal für Paare oder Familien, die ein ruhiges und zugleich gut angebundenes Umfeld in Frankfurt schätzen.

Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ausstattung und Details

- Reihenendhaus
- Vorgarten und Garten (Erbpacht)
- Tageslichtbad mit Dusche
- Keller-/ Hobbyraum
- Große Dachterrasse

Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Alles zum Standort

Der charmante Stadtteil Dornbusch überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Besonders die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu Schulen und Kindergärten machen ihn zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Stadtmenschen gleichermaßen.

In unmittelbarer Umgebung lädt der Tennisclub TC Eschersheim und der Sinai-Park zu entspannenden Spaziergängen und vielfältigen sportlichen Aktivitäten ein. Auch der Volkspark Niddatal, der traditionsreiche Sportclub 1880 mit Tennis-, Rugby- und Hockeyplätzen sowie die Bertramswiesen am Hessischen Rundfunk sind in kurzer Zeit erreichbar.

Auch im Alltag bietet Dornbusch kurze Wege: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem findet hier jeden Dienstag ein Wochenmarkt statt, der mit frischen Produkten und regionalen Spezialitäten zum Einkaufen und Verweilen einlädt. Das von Villen, Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägte Wohnumfeld verleiht dem Viertel ein ruhiges und zugleich gehobenes Ambiente.

Die Verkehrsanbindung ist nahezu ideal – ob mit dem Auto, Fahrrad, zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere U-Bahn-Linien (U1, U2, U3 und U8) sowie zwei regelmäßig verkehrende Buslinien sorgen für schnelle Verbindungen in alle Stadtteile. Autofahrer profitieren von der Nähe zu den Autobahnen A66 und A661, die eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ermöglichen.



Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 156.90 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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