

Frankfurt am Main - Dornbusch

Old-world charm meets quiet urban proximity – spacious four-room apartment with two balconies and garage

Property ID: 25001149



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

At a glance

Property ID	25001149	Purchase Price	520.000 EUR
Living Space	ca. 111 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Needs renovation
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 24 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1936		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	201.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.04.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

The property



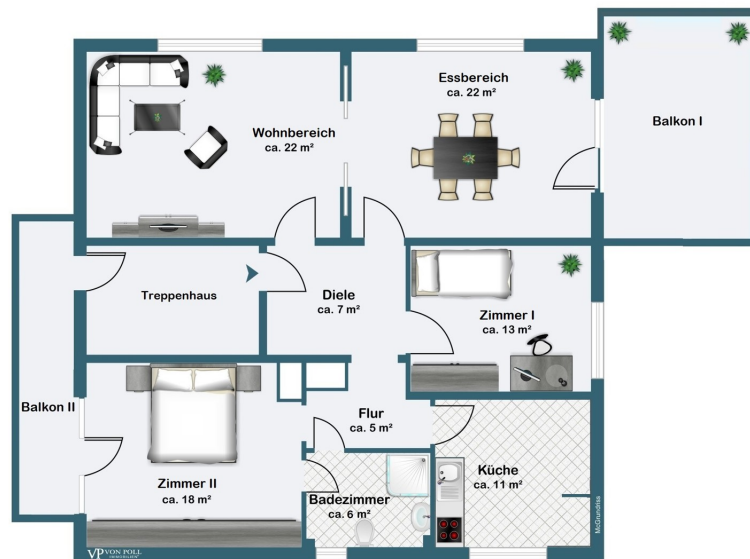
Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

The property



Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

A first impression

This well-designed four-room apartment impresses with its period charm and attractive location. It is situated in a well-maintained apartment building with only three units – an ideal home for those who appreciate a quiet living environment in an urban setting. Located on the edge of the sought-after Dornbusch district, the location combines urban living with peaceful comfort and excellent public transport connections. Shops, green spaces, and other amenities for daily needs are within easy walking distance. Upon entering the apartment, you are greeted by a spacious entrance hall with room for a wardrobe. The bright living and dining area, featuring herringbone parquet flooring, offers a view of the Ginnheim "asparagus" (a local landmark) and access to the large, northwest-facing balcony – perfect for relaxing afternoons and balmy summer evenings. An elegant sliding panel door allows for flexible use of the living and dining area – open-plan or separated. Two well-proportioned bedrooms offer versatile living options. One of them has access to a further, southeast-facing balcony. The bright bathroom features a shower, and the separate kitchen is spacious and functionally designed – ideal for individual design ideas. After a thoughtful modernization and personalized furnishings, this apartment will become a haven of well-being for its new residents. A modern single garage with an electrical connection is located directly at the building, offering added convenience. The property also includes a separate cellar compartment, a shared drying room, and an externally accessible bicycle storage room. This apartment is ideal for couples or families who want to combine urban living with peaceful comfort. A home with character – in a truly compelling location.

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

Details of amenities

- Einbauschränke
- Fischgrätparkett
- Tageslichtbad mit Dusche
- Rollläden
- Zwei Balkone
- Kellerabteil
- Garage mit Stromanschluss
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Fahrradraum hinter dem Haus

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

All about the location

Der charmante Stadtteil Dornbusch zeichnet sich besonders durch seine hervorragende Infrastruktur aus. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die nahe 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 sowie der Sinai-Park laden zu entspannenden Spaziergängen ein und sind nicht nur geeignet für sportlich aktive Menschen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés befinden sich fußläufig entfernt. Die beliebte Wohngegend ist wegen der guten Lebensqualität sehr gefragt. Sowohl für Familien, als auch Stadtmenschen die ruhig 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 15 Minuten zu erreichen, der Flughafen Rhein-

Main in circa 18 Minuten und die umliegenden Taunusgemeinden des Großraums sind auch naheliegend.

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 201.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com