

Frankfurt am Main - Dornbusch

# El encanto del viejo mundo se combina con la tranquila proximidad urbana: espacioso apartamento de cuatro habitaciones con dos balcones y garaje.

Número de propiedad: 25001149



PRECIO DE COMPRA: 520.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

**Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## De un vistazo

Número de propiedad	25001149	Precio de compra	520.000 EUR
Superficie habitable	ca. 111 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 24 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1936	Características	Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	201.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.04.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propiedad



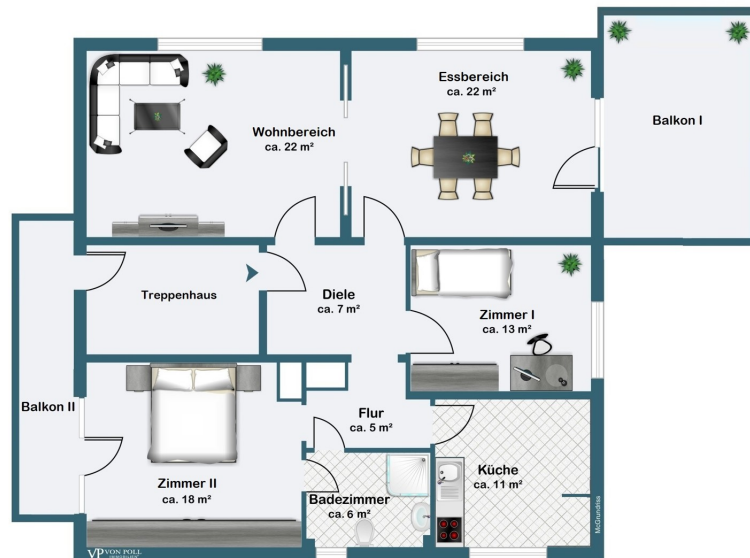
Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Una primera impresión

Este elegante apartamento de cuatro habitaciones impresiona por su encanto de época y su atractiva ubicación. Se encuentra en un edificio de apartamentos bien cuidado de solo tres unidades: el hogar ideal para quienes aprecian la tranquilidad en un entorno urbano. Ubicado en las afueras del codiciado distrito de Dornbusch, combina la vida urbana con la tranquilidad y la comodidad, además de excelentes conexiones de transporte público. Tiendas, zonas verdes y otros servicios para las necesidades diarias están a poca distancia a pie. Al entrar, un amplio recibidor con espacio para un armario. El luminoso salón-comedor, con suelo de parqué en espiga, ofrece vistas al espárrago de Ginnheim (un monumento local) y acceso al amplio balcón orientado al noroeste, perfecto para tardes de relax y cálidas noches de verano. Una elegante puerta corredera permite un uso flexible del salón-comedor: abierto o separado. Dos dormitorios bien proporcionados ofrecen opciones versátiles. Uno de ellos tiene acceso a otro balcón orientado al sureste. El luminoso baño cuenta con ducha, y la cocina independiente es espaciosa y funcional, ideal para ideas de diseño personalizadas. Tras una cuidada modernización y un mobiliario personalizado, este apartamento se convertirá en un remanso de paz para sus nuevos residentes. Un moderno garaje individual con conexión eléctrica se encuentra directamente en el edificio, lo que ofrece mayor comodidad. La propiedad también incluye un sótano independiente, un tendedero compartido y un trastero para bicicletas con acceso externo. Este apartamento es ideal para parejas o familias que desean combinar la vida urbana con la tranquilidad y la comodidad. Un hogar con carácter en una ubicación realmente cautivadora.

**Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 201.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 95 11 79 0**

**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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