

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Moderne Vier-Zimmer-Wohnung im Dornbusch am Adalbert-Stifter-Park

*Número de propiedad: 25001217*



PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95,58 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25001217 - 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: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## De un vistazo

Número de propiedad	25001217
Superficie habitable	ca. 95,58 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	650.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 18 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	63.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.06.2033	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propiedad

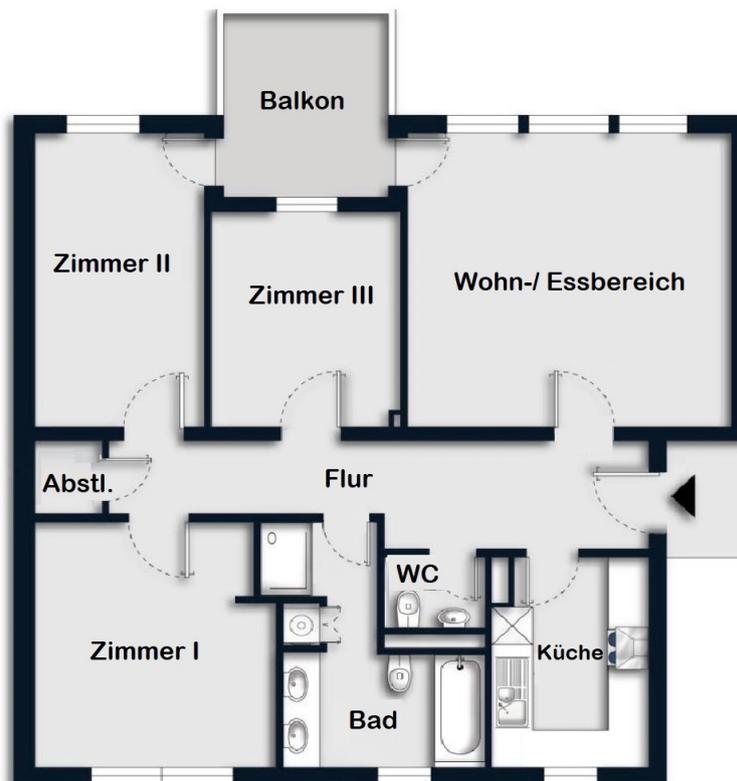


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 25001217 - 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: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Una primera impresión

Diese charmante Etagenwohnung mit circa 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch modernen Stil und ihre grüne Lage direkt am Park. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960 und wurde 2012 vollständig renoviert.

Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur, der nahtlos in die weiteren Räume übergeht. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung – perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung legen. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ein Balkon ist vorhanden, jedoch aufgrund von erforderlichen Sanierungsarbeiten nicht nutzbar.

Zur Verfügung stehen eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein im Kaufpreis enthaltener Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

Número de propiedad: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Detalles de los servicios

- Hochwertiges Eichenparkett
  - Wechselsprechanlage
  - Einbauküche mit Miele Elektrogeräten
  - Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss sowie separates Gäste-WC
  - Dreifach isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise mit Rollläden (elektrisch)
  - Elektrische Markise
  - Kellerraum mit circa 19 m<sup>2</sup> sowie gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradraum
  - Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Ausführliche Sanierungsmaßnahmen
- 2012: 16 cm starkes Wärmedämm-Verbundsystem
  - 2012 : Neue Böden, Bad und Gäste-WC, Fenster, Heizkörper, Elektroinstallation, abgehängte Decken, Innentüren u. v. m.
  - 2012: Einbauküche
  - 2021: Erneuerung des Anstrichs, neue elektrisch bedienbare Markise, Einbau eines Panzerriegels an der Eingangstür
  - 2022: Küchen-Upgrade: neuer Kühlschrank und Tiefkühlschrank, teilweise neue Schranktüren, Einbau zusätzlicher Regalbretter, neuer Spritzschutz, neues Spülbecken, neuer Dunstabzug sowie neue Arbeitsplatte

**Número de propiedad: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Todo sobre la ubicación

Der charmante Stadtteil Dornbusch überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowie nahegelegene Schulen und Kindergärten sind nur einige der Vorzüge, die dieser Stadtteil zu bieten hat.

Der Volkspark Niddatal, die Bertramswiesen am Hessischen Rundfunk, der traditionsreiche Sportclub 1880 mit Tennis-, Rugby- und Hockeyplätzen sowie der Sinai-Park befinden sich in Laufweite. Sie laden zu entspannenden Spaziergängen ein und bieten vielfältige Möglichkeiten für sportlich Aktive.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Die von Villen, Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägte ruhige Wohngegend ist aufgrund ihres gehobenen Ambientes besonders gefragt – eine ausgezeichnete Wahl sowohl für Familien als auch für Stadtmenschen, die ruhig und dennoch zentral leben möchten.

Die Verkehrslage der Immobilie ist sowohl für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs als auch für Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer nahezu ideal.

Die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8 sowie zwei regelmäßig verkehrende Buslinien ermöglichen eine schnelle Anbindung in alle Stadtteile. Auch die Autobahnen A66 und A661 sind bequem und zügig erreichbar.

Número de propiedad: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.6.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 63.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)