

Frankfurt am Main - Dornbusch

# Le charme d'antan allié à la tranquillité urbaine : spacieux appartement de quatre pièces avec deux balcons et garage

CODE DU BIEN: 25001149



PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25001149</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>520.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 111 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Étage</b>	<b>1</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1936</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>201.30 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>28.04.2035</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1936</b>

CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propriété



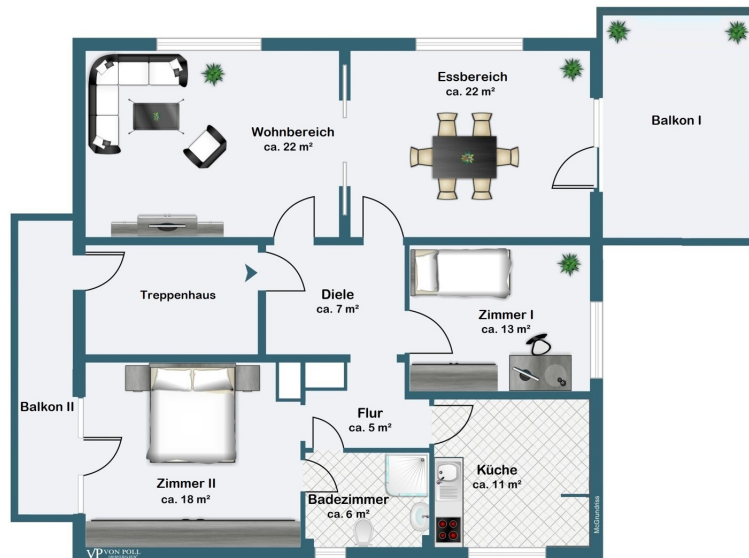
CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Une première impression

Ce quatre-pièces, à l'agencement soigné, séduit par son charme d'antan et son emplacement privilégié. Situé dans un immeuble de seulement trois appartements, il offre un cadre de vie idéal pour ceux qui recherchent la tranquillité en milieu urbain. À la lisière du quartier prisé de Dornbusch, il allie dynamisme urbain, confort paisible et excellente desserte par les transports en commun. Commerces, espaces verts et autres commodités sont accessibles à pied. L'entrée spacieuse, pouvant accueillir une armoire, s'ouvre sur un hall d'entrée lumineux. Le séjour/salle à manger, avec son parquet à chevrons, offre une vue sur les asperges de Ginnheim (un emblème local) et donne accès à un grand balcon exposé nord-ouest, parfait pour se détendre l'après-midi et profiter des douces soirées d'été. Une élégante porte coulissante permet de moduler l'espace de vie, ouvert ou séparé. Deux chambres de belles dimensions offrent de multiples possibilités d'aménagement. L'une d'elles donne accès à un second balcon exposé sud-est. La salle de bain lumineuse est équipée d'une douche, et la cuisine séparée, spacieuse et fonctionnelle, se prête à toutes les fantaisies en matière d'aménagement. Après une rénovation soignée et un mobilier personnalisé, cet appartement deviendra un véritable havre de paix pour ses nouveaux occupants. Un garage individuel moderne avec branchement électrique est situé directement dans l'immeuble, pour un confort optimal. Le bien comprend également une cave privative, un local de séchage commun et un local à vélos accessible de l'extérieur. Cet appartement est idéal pour les couples ou les familles souhaitant allier vie urbaine et tranquillité. Un logement de caractère dans un emplacement exceptionnel.

**CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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