

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Appartement moderne de quatre pièces à Dornbusch près du parc Adalbert-Stifter

**CODE DU BIEN: 25001217**



**PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25001217 - 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: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001217	Prix d'achat	650.000 EUR
Surface habitable	ca. 95,58 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Refait à neuf
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 18 m <sup>2</sup>
Année de construction	1960	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	63.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.06.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

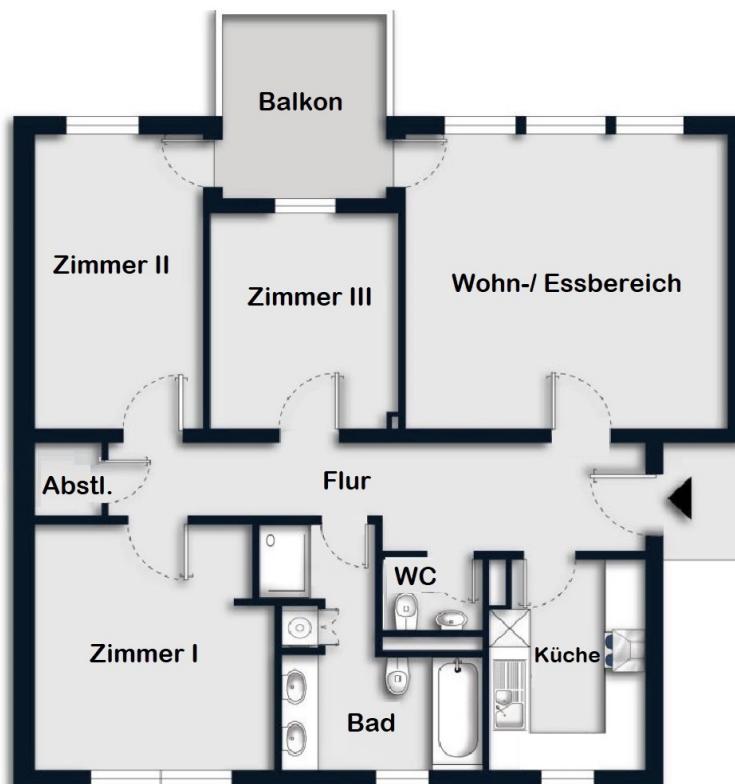
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25001217 - 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: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Une première impression

Ce charmant appartement d'environ 95 m<sup>2</sup> de surface habitable séduit par son style moderne et son emplacement verdoyant, en bordure de parc. Situé au deuxième étage d'un immeuble bien entretenu datant de 1960 et entièrement rénové en 2012, il offre quatre pièces à vivre, idéales pour les familles ou les couples appréciant un agencement bien pensé. Le spacieux séjour/salle à manger constitue le cœur de l'appartement. Un balcon est présent mais actuellement inutilisable pour cause de travaux. L'appartement comprend une cuisine moderne équipée d'électroménager Miele haut de gamme, une salle de bains lumineuse avec baignoire et douche, ainsi que des toilettes séparées. Un cellier privatif complète ce bien. Une cave privative et une place de parking en sous-sol sont incluses dans le prix.

CODE DU BIEN: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Détails des commodités

- Hochwertiges Eichenparkett
  - Wechselsprechanlage
  - Einbauküche mit Miele Elektrogeräten
  - Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss sowie separates Gäste-WC
  - Dreifach isolierverglaste Holzfenster, teilweise mit elektrischen Außenjalousien
  - 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

**CODE DU BIEN: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Tout sur l'emplacement

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 Vorteile, 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.

**CODE DU BIEN: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25001217 - 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)