

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Neubau: Zwei-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Garten (WHG.02)

????????? ??????????: 23001212



????? ??????????: 630.000 EUR • ??????????: ca. 84,64 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ???????: 23001212 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23001212 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ??? ??????

???????? ??????????	23001212	????? ???????	630.000 EUR
?????????????	ca. 84,64 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????? ????????	?????? Mansard	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	2		
?????????????? ??? ?????????????	1	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	1	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2023	???????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???????????, 40000 EUR (????????)	?????????	WC ??????????????

???????? ??????????: 23001212 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ????????????	LUFTWP	????????? ????????	20.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	20.02.2023	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	????????? ????????????????	???????????????	
	????? / ??????		

??????? ???????: 23001212 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ????????



???????? ??????????: 23001212 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ?????????

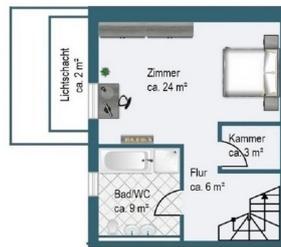


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

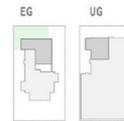
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

???????? ??????????: 23001212 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

???????



ohne Maßstab: Angaben in Klammern = Grundfläche, Abweichungen der Wohnfläche möglich.  
Genau m<sup>2</sup> - Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 23001212 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Neubauprojekt mit nur neun Wohneinheiten des Bauträgers Deluxe Brick Bundenvweg GmbH liegt in ruhiger und gewachsener Lage im Dornbusch, nahe der Bertramswiese und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Diese elegante Zwei-Zimmer-Wohnung verfügt über einen circa 80 Quadratmeter großen Privatgarten zur alleinigen Nutzung. Das großzügige Wohn-/Esszimmer mit bodentiefen Fenstern bietet einen schönen Blick in den eigenen Garten. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das Untergeschoss, wo sich ein helles Schlafzimmer mit angrenzendem Bad befindet und viel Komfort für Single- oder Paarhaushalte bietet. Mit einer hochwertigen und modernen Ausstattung entsprechen alle Wohnungen dem heutigen gehobenen Neubaustandard. Der Neubau ist mit einer Luftwärmepumpe ausgestattet und beheizt die Räume energiesparend über eine Fußbodenheizung. Alle Wohnungen verfügen über bodentiefe Fenster, Balkone, Terrassen, Holzparkett, Malervlies, Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner, Fußbodenheizung und vieles mehr. Die kleine und damit individuelle Eigentümergemeinschaft ist optimal.

???????? ??????????: 23001212 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

???????????????????? ???? ????????????

- Bauweise nach GEG 2020
- Gehobene Ausstattung
- Mansardendach
- Holzparkettdielen in Eiche
- Malervlies
- Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung
- Acht Tiefgaragenstellplätze vorhanden (gegen Aufpreis)
- Terrassen
- Balkone
- Neun
- Wohneinheiten (Wohnung 9 mit eigenem Aufzugszugang)

???????? ??????????: 23001212 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

??? ??? ??? ????????????

Der charmante Stadtteil Dornbusch in Eschersheim zeichnet sich besonders durch seine hervorragende Infrastruktur aus. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die nahen 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 und der Sinai-Park laden zu entspannenden Spaziergängen ein und ist besonders geeignet für sportlich Aktive. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Restaurants, Cafés befinden sich fußläufig entfernt. Die von Villen, Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägte ruhige Wohngegend ist wegen der hohen Lebensqualität sehr gefragt. Sowohl für Familien, als auch Stadtmenschen die ruhig und gehoben 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 Alleering 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 20 Minuten und die umliegenden Taunusgemeinden des Großraums sind auch naheliegend.

??????? ????????: 23001212 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2023. Endenergiebedarf beträgt 20.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 23001212 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 ?????????????? ????? ????

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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