

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Modern négyszobás apartman Dornbuschban, az Adalbert-Stifter-Park közelében

VP azonosító: 25001217



VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95,58 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Áttekintés

VP azonosító	25001217
Hasznos lakótér	ca. 95,58 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	650.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 18 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.06.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	63.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Az ingatlan

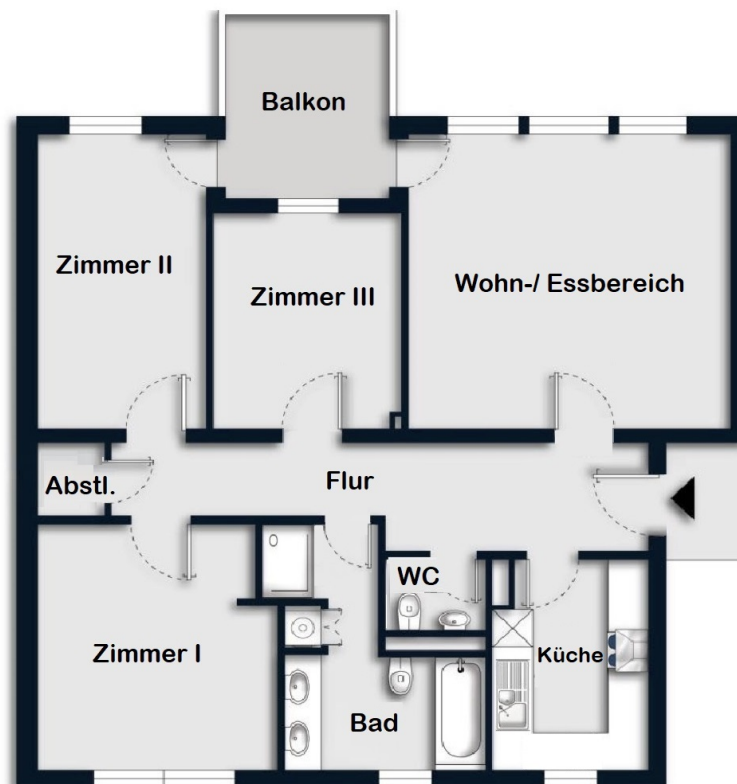


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Az első benyomás

Ez a bájos, körülbelül 95 négyzetméteres lakás modern stílusával és zöld környezetével, közvetlenül a park mellett található. Egy jól karbantartott, 1960-ból származó lakóház második emeletén található, amelyet 2012-ben teljesen felújítottak. Belépéskor egy hívogató eloszoba fogadja, amely zökkenőmentesen nyílik a többi szobába. Összesen négy szoba áll rendelkezésre – tökéletes családok vagy párok számára, akik értékelik a jól megtervezett elrendezést. A tágas nappali és étkező alkotja a lakás szívét. Van egy erkély is, de jelenleg nem használható a szükséges felújítások miatt. A lakásban modern, beépített konyha található kiváló minőségű Miele gépekkel, egy világos fürdőszoba káddal és zuhanyzóval, valamint egy külön vendég WC. A lakáson belül egy praktikus tárolóhelyiség biztosítja a további kényelmet. A vételárban benne foglaltatik egy privát pincehelyiség és egy földalatti parkolóhely.

VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.



VP azonosító: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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