

Frankfurt am Main - Dornbusch

# Moderne, hochwertige Vier-Zimmer-Wohnung mit alleiniger Gartennutzung

VP azonosító: 26001240



BÉRLETI DÍJ: 3.320 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158,4 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 26001240 - 60433 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: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 26001240                 |
| Hasznos lakótér | ca. 158,4 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 4                        |
| Hálósobák       | 3                        |
| Fürdoszobák     | 2                        |
| Építés éve      | 1953                     |

|                          |                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| Bérleti díj              | 3.320 EUR                                              |
| További költségek        | 790 EUR                                                |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                   |
| Az ingatlan állapota     | Újszerű                                                |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                |
| Hasznos terület          | ca. 10 m <sup>2</sup>                                  |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha |

**VP azonosító: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.03.2034    |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú   |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 68.30 kWh/m²a           |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | B                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1953                    |

**VP azonosító: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Az ingatlan



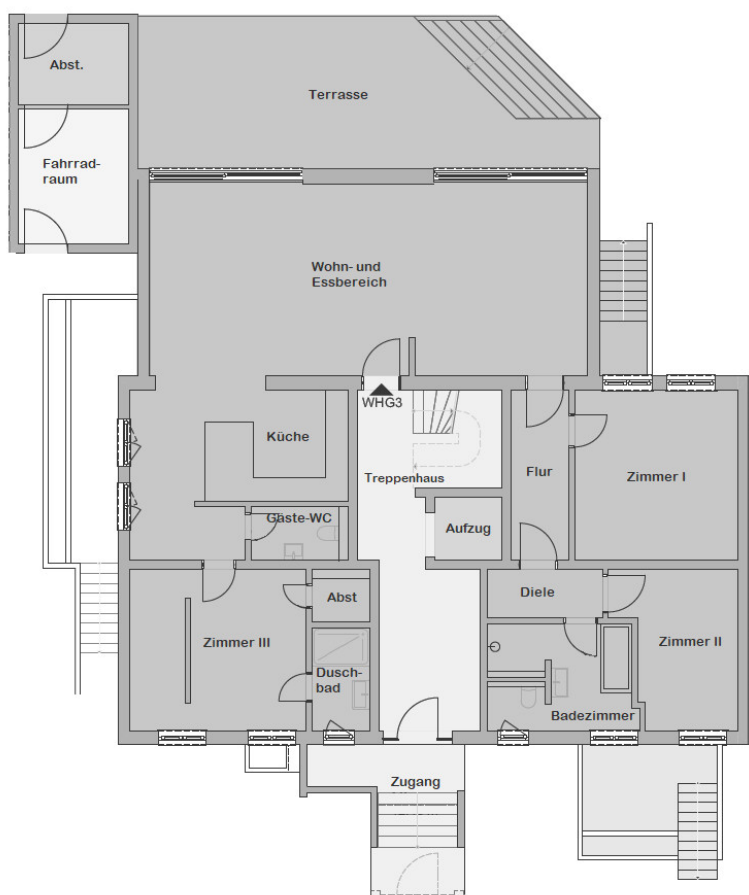
**VP azonosító: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26001240 - 60433 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: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Az also benyomás

Diese neuwertige Wohnung im Hochparterre bietet auf circa 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Raum für ein komfortables und modernes Wohnen. Das Objekt befindet sich in einem im Jahr 2024 kernsanierten und modernisierten Gebäude, sodass die Ausstattung dem neuesten Stand entspricht.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Sie besticht durch sorgfältig ausgewählte Materialien und eine hochwertige technische Ausstattung. Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, die bei Bedarf durch eine zusätzliche Gasheizung unterstützt wird. Eine Fußbodenheizung mit individuellen Raumtemperaturreglern sorgt in allen Wohnbereichen für ein angenehmes Raumklima.

Ein besonderes Highlight ist die voll ausgestattete Einbauküche der Marke Rotpunkt mit einem Kochfeld des Herstellers Bora und Elektrogeräten von NEFF.

In der Küche, im Flur, in den Bädern sowie auf der Terrasse sind LED-Einbau- oder Aufbauleuchten installiert. Diese sind teilweise dimmbar und bieten ein modernes Beleuchtungskonzept. Die Badezimmer sind mit Bademöbeln, Spiegeln und Armaturen von Grohe eingerichtet. In den Bädern ist der Boden mit großformatigen (60 x 60 cm) Feinsteinzeugfliesen ausgelegt, in den Wohnbereichen sorgen 17 mm breite Eiche-Vollholz-Dielen für ein angenehmes Ambiente.

Die Dreifach verglasten Fenster bieten in Kombination mit elektrisch steuerbaren Rollläden sowie Innenjalousien bzw. Plissees auf der straßenseitigen Fensterfront optimalen Lärm- und Wärmeschutz. Für Sicherheit sorgen eine Klingelanlage mit Videoaußenstation und eine Alarmanlage.

Auch an den Komfort im Alltag wurde gedacht: Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung und im Kellerbereich steht ein weiterer Waschmaschinen-Standplatz zur Verfügung.

Die Medienversorgung wird durch eine CT-7-Verkabelung und eine Versorgung über die Telekom gewährleistet.

Die nach Süden ausgerichtete, circa 45 m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie (sie ist nicht in der Wohnfläche enthalten). Der angrenzende Garten steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

**VP azonosító: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## **Részletes felszereltség**

- Alarmanlage
- Klingelanlage mit Videoaußenstation
- Fenster Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden steuerbar
- Innenjalousien bzw. Plissees (Fenster straßenseitig) und weitgehend Gardinenleisten
- Vollholz-Dielen (17mm breit) Eiche
- Boden in den Bädern 60x60 Feinstein
- Fußbodenheizung mit Raumtemperaturreglern
- CT-7 Verkabelung - Kabelversorgung über Telekom
- LED-Einbau oder Aufbauleuchten in der Küche, Flur, Bädern sowie Terrasse (teilweise dimmbar)
- Badausstattung: Bademöbel und Spiegel sowie Armaturen (Grohe)
- Einbauküche voll ausgestattet der Marke Rotpunkt mit Kochfeld Bora und Elektrogeräte der Marke NEFF
- Heizung: Wärmepumpe hilfsweise zusätzlich Gas
- Waschmaschineanschluss in der Wohnung sowie einen zusätzlichen Waschmaschinen-Standplatz im Keller
- Garten (Alleinnutzung)
- Terrasse
- Fahrradabstellplatz in der Garage
- Geräteraum in der Garage

**VP azonosító: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Minden a helyszínról

Der charmante Stadtteil Dornbusch überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Besonders die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu Schulen und Kindergärten machen ihn zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Stadtmenschen gleichermaßen.

In unmittelbarer Umgebung laden der Volkspark Niddatal, die Bertramswiesen am Hessischen Rundfunk, der traditionsreiche Sportclub 1880 mit Tennis-, Rugby- und Hockeyplätzen sowie der Sinai-Park zu entspannenden Spaziergängen und vielfältigen sportlichen Aktivitäten ein.

Auch im Alltag bietet Dornbusch kurze Wege: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem findet hier jeden Dienstag ein Wochenmarkt statt, der mit frischen Produkten und regionalen Spezialitäten zum Einkaufen und Verweilen einlädt. Das von Villen, Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägte Wohnumfeld verleiht dem Viertel ein ruhiges und zugleich gehobenes Ambiente.

Die Verkehrsanbindung ist nahezu ideal – ob mit dem Auto, Fahrrad, zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere U-Bahn-Linien (U1, U2, U3 und U8) sowie zwei regelmäßig verkehrende Buslinien sorgen für schnelle Verbindungen in alle Stadtteile. Autofahrer profitieren von der Nähe zu den Autobahnen A66 und A661, die eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ermöglichen.

**VP azonosító: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## **További információ / adatok**

**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: 26001240 - 60433 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)**