

Frankfurt am Main - Dornbusch

## Il fascino del vecchio mondo incontra la tranquillità della vicinanza urbana: spazioso appartamento di quattro stanze con due balconi e garage

*Codice oggetto: 25001149*



**PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25001149               |
| Superficie netta    | ca. 111 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                      |
| Vani                | 4                      |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1936                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 520.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 24 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>28.04.2035</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>201.30 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>G</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1936</b>                             |

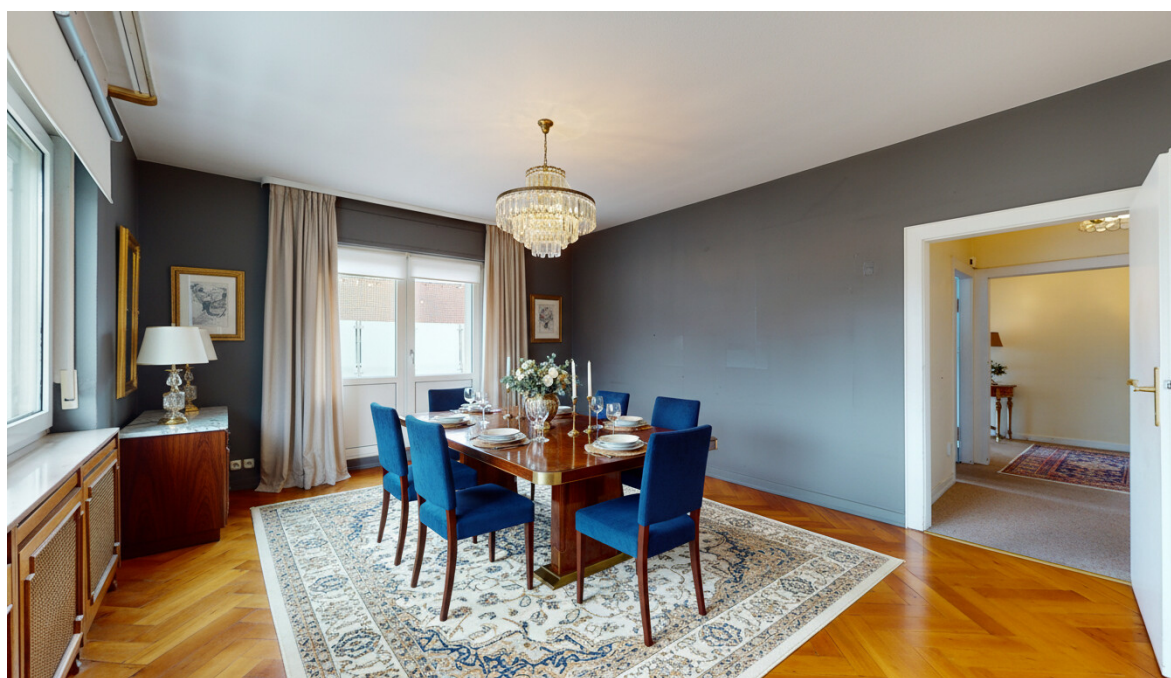
**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## **La proprietà**



Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## La proprietà



Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## La proprietà



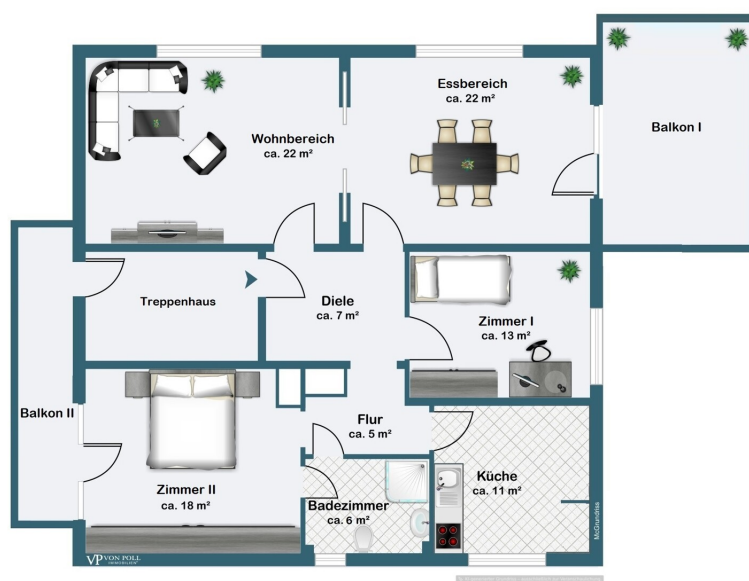
**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## La proprietà



Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Una prima impressione

Questo quadrilocale ben progettato colpisce per il suo fascino d'epoca e la posizione attraente. Si trova in un condominio ben curato con solo tre unità abitative: una casa ideale per chi apprezza un ambiente tranquillo in un contesto urbano. Situata ai margini del ricercato quartiere di Dornbusch, la posizione combina la vita urbana con il comfort e gli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Negozi, spazi verdi e altri servizi per le necessità quotidiane sono facilmente raggiungibili a piedi. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un ampio ingresso con spazio per un guardaroba. La luminosa zona giorno e pranzo, con pavimento in parquet a spina di pesce, offre una vista sugli "asparagi" di Ginnheim (un simbolo locale) e l'accesso all'ampio balcone esposto a nord-ovest, perfetto per pomeriggi rilassanti e miti serate estive. Un'elegante porta scorrevole consente un utilizzo flessibile della zona giorno e pranzo, open space o separata. Due camere da letto ben proporzionate offrono soluzioni abitative versatili. Una di esse ha accesso a un ulteriore balcone esposto a sud-est. Il luminoso bagno è dotato di doccia e la cucina separata è spaziosa e funzionale, ideale per idee di design personalizzate. Dopo un'attenta ristrutturazione e un arredamento personalizzato, questo appartamento diventerà un'oasi di benessere per i suoi nuovi inquilini. Un moderno garage singolo con allacciamento elettrico si trova direttamente nell'edificio, offrendo ulteriore comfort. La proprietà comprende anche una cantina separata, un locale di asciugatura in comune e un deposito per biciclette accessibile dall'esterno. Questo appartamento è ideale per coppie o famiglie che desiderano combinare la vita urbana con il comfort della tranquillità. Una casa di carattere, in una posizione davvero affascinante.

**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main - Dornbusch**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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