

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Sanierungsbedürftiges Reihenmittelhaus mit großzügiger Dachterrasse

*Codice oggetto: 25001301*



PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 153 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25001301 - 60433 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: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25001301   |
| Superficie netta    | ca. 102 m² |
| Vani                | 4          |
| Camere da letto     | 3          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1928       |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 550.000 EUR   |
| Casa                               | Villa a schiera centrale  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2006  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

Codice oggetto: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 108.40 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.12.2034    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1928                                |

Codice oggetto: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà





Codice oggetto: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà





Codice oggetto: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà





Codice oggetto: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



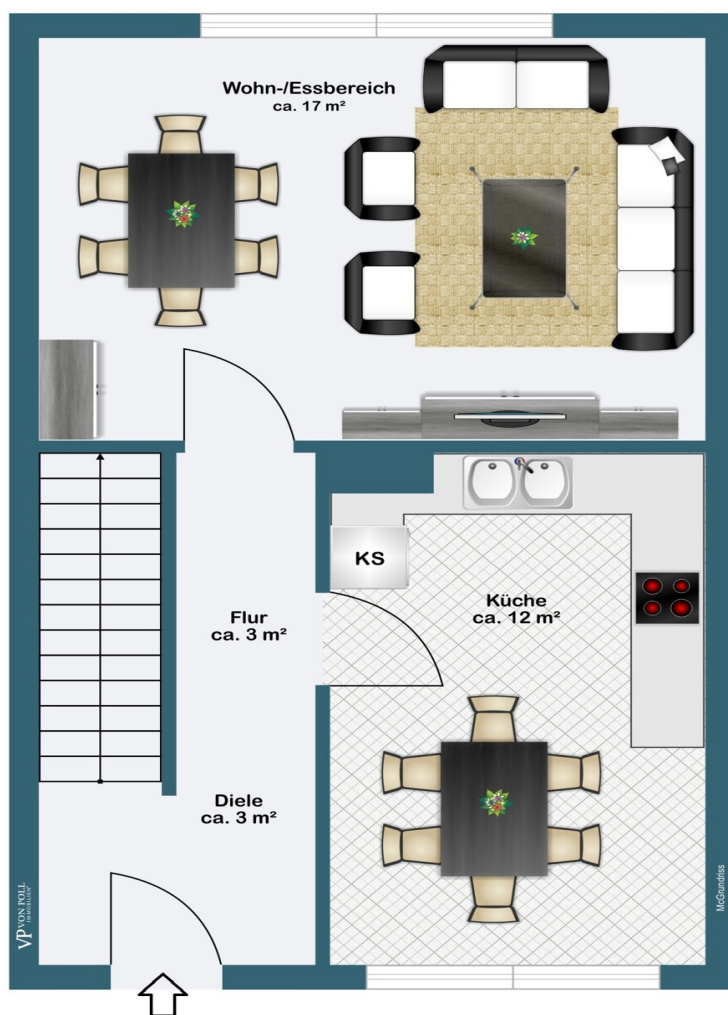
Codice oggetto: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà

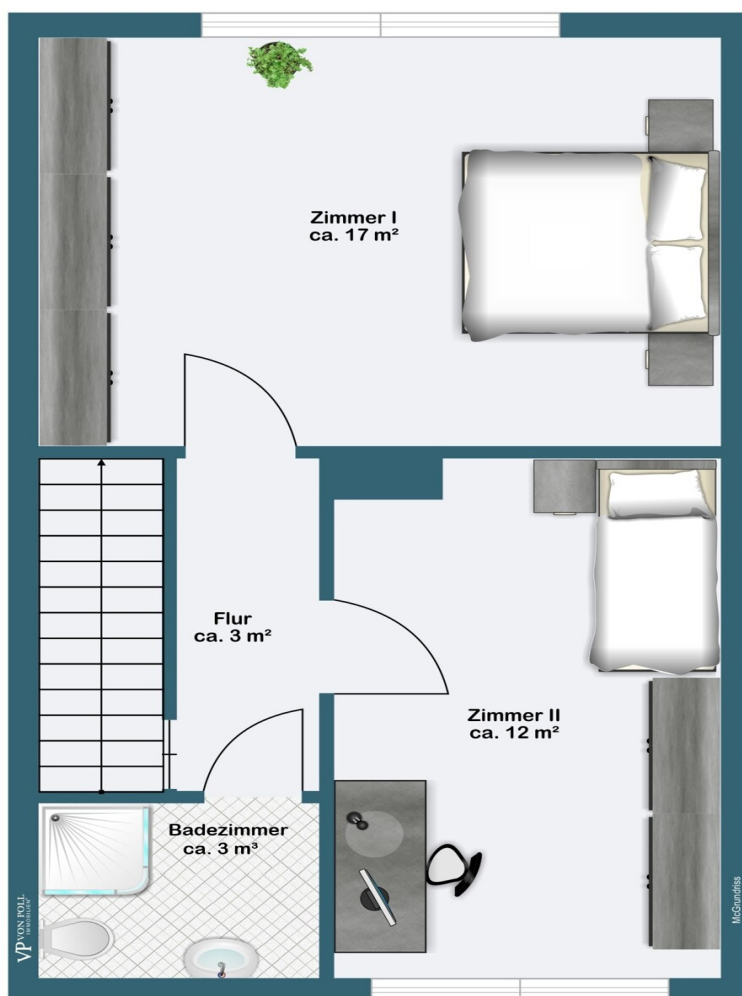


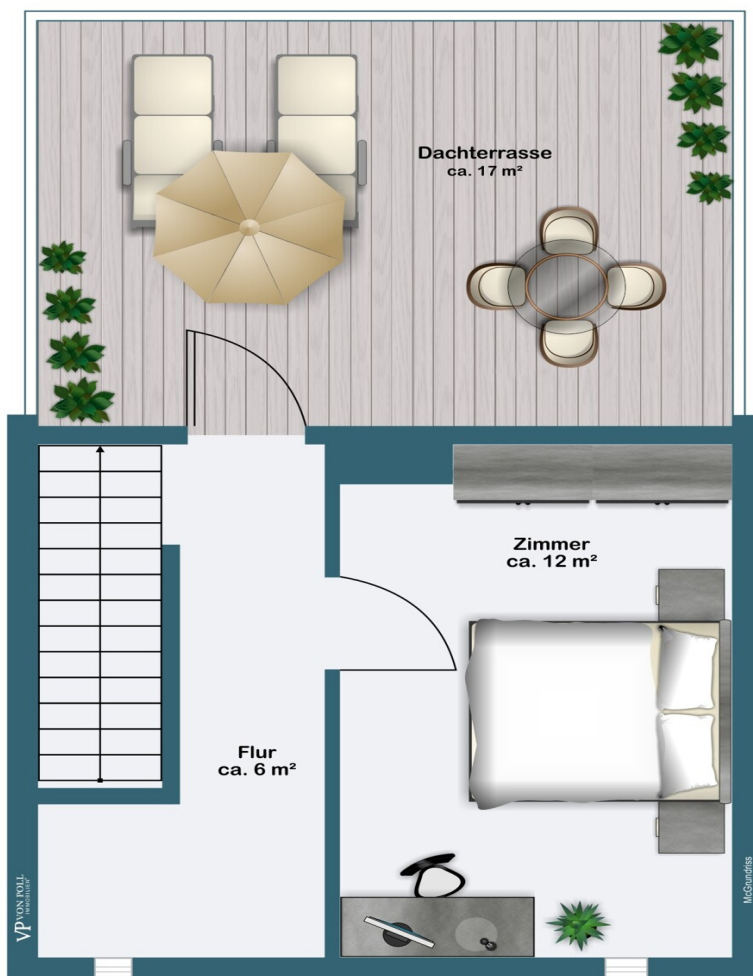
Codice oggetto: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

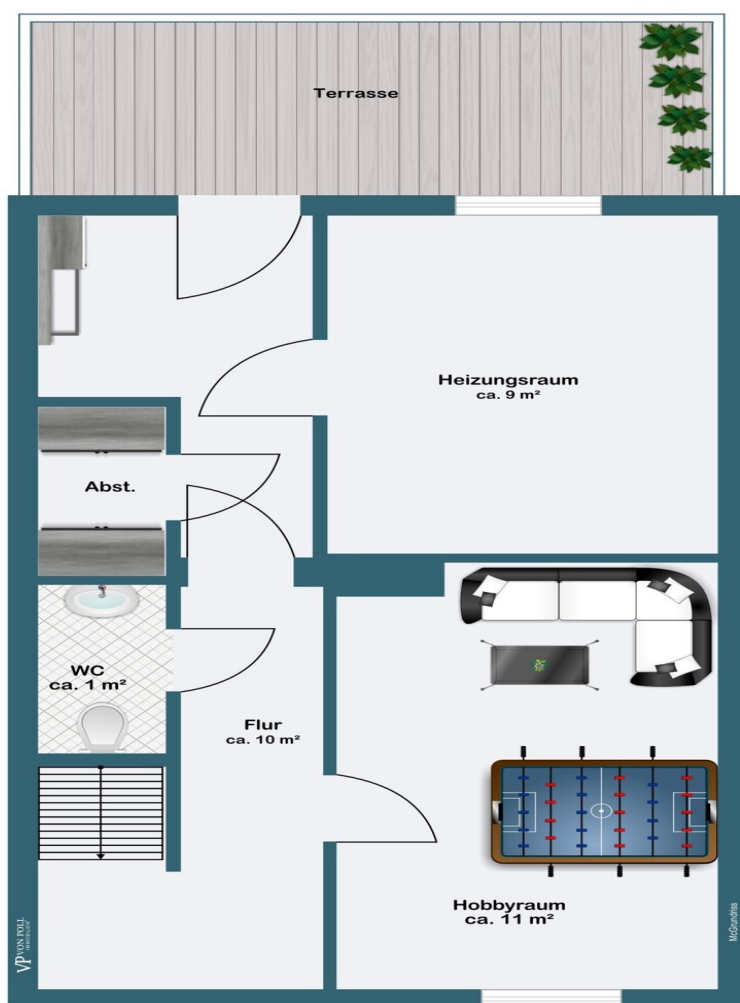
## Planimetrie











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: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Una prima impressione

Dieses charmante Reihemittelhaus, aus dem Jahr 1928, befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Frankfurt am Main, im Stadtteil Eschersheim-Dornbusch und bietet mit einer Wohnfläche von circa 102 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von rund 153 m<sup>2</sup> eine ideale Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist sanierungsbedürftig, verfügt jedoch über eine solide Bausubstanz und wurde teilweise modernisiert: Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC wurden im Jahr 2006 erneuert.

Im Erdgeschoss gelangt man von der Diele aus links in die Küche, während das helle Wohnzimmer Blick auf den schönen Garten bietet, der viel Platz zum Entspannen und für Freizeitaktivitäten bereithält.

Das Obergeschoss umfasst zwei gut geschnittene Zimmer und ein modernisiertes Badezimmer.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich vielseitig nutzen lässt, sowie eine großzügige Dachterrasse mit circa 17 m<sup>2</sup> Fläche.

Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche, darunter einen Hobbyraum und ein kleines WC. Vom Keller aus gelangt man in den großzügigen Garten. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktives Haus mit Charakter, das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Wohnideen in einer beliebten Frankfurter Lage umzusetzen.

Codice oggetto: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1928 "May-Haus"
- Dachterrasse
- Keller
- Vorgarten
- Garten

**Codice oggetto: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25001301 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25001301 - 60433 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)