

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Moderno appartamento quadrilocale a Dornbusch vicino all'Adalbert-Stifter-Park

**Codice oggetto: 25001217**



**PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95,58 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25001217 - 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: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001217	Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Superficie netta	ca. 95,58 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 18 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1960	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	63.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.06.2033	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

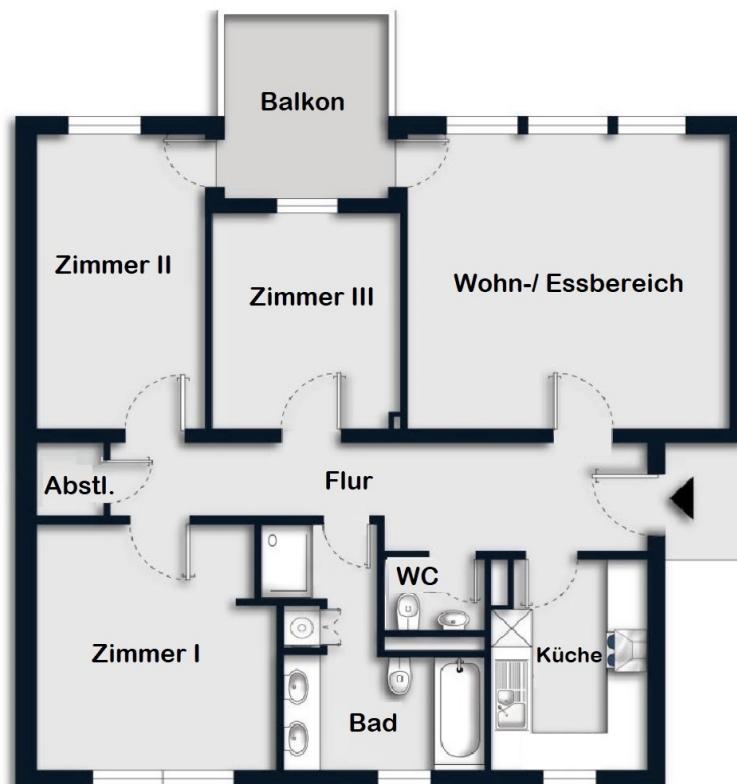
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

Codice oggetto: 25001217 - 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: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento, con circa 95 metri quadrati di superficie abitabile, colpisce per il suo stile moderno e la posizione immersa nel verde, direttamente adiacente al parco. Si trova al secondo piano di un condominio ben curato risalente al 1960 e completamente ristrutturato nel 2012. Entrando, si viene accolti da un accogliente corridoio che si snoda senza soluzione di continuità verso le altre stanze. Sono disponibili quattro stanze in totale, perfette per famiglie o coppie che apprezzano una disposizione ben progettata. L'ampio soggiorno e sala da pranzo costituiscono il cuore dell'appartamento. È presente un balcone, ma al momento non utilizzabile a causa di necessari lavori di ristrutturazione. L'appartamento dispone di una moderna cucina attrezzata con elettrodomestici Miele di alta qualità, un luminoso bagno con vasca e doccia e un WC per gli ospiti separato. Un pratico ripostiglio all'interno dell'appartamento offre ulteriore comfort. Una cantina privata e un posto auto sotterraneo inclusi nel prezzo di acquisto completano l'offerta.

**Codice oggetto: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Tutto sulla posizione

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 Vorteile, 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.

**Codice oggetto: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25001217 - 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)