

Frankfurt am Main – Dornbusch

## Charmantes, einseitig angebautes Reihenhaus auf Erbpachtgrundstück

*Número da propriedade: 25001305*



**PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 99,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 270 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Numa vista geral

|                       |                         |                             |   |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 25001305                | Preço de compra             | 450.000 EUR   |
| Área                  | ca. 99,3 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 4                       |                             |   |
| Quartos               | 3                       |                             |   |
| Casas de banho        | 1                       | Tipo de construção          | Sólido  |
| Ano de construção     | 1928                    | Área útil                   | ca. 32 m <sup>2</sup>   |
|                       |                         | Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado  |

Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                             |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 156.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 11.12.2035          | Classificação energética                                 | E                           |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1928                        |

Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



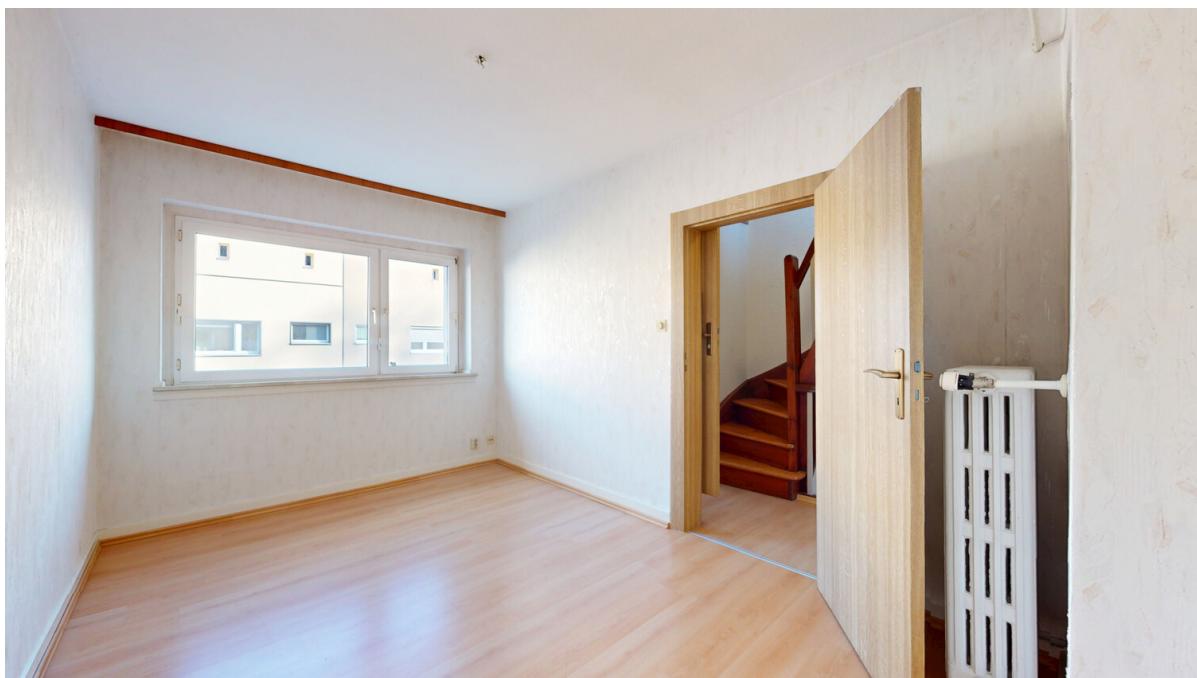
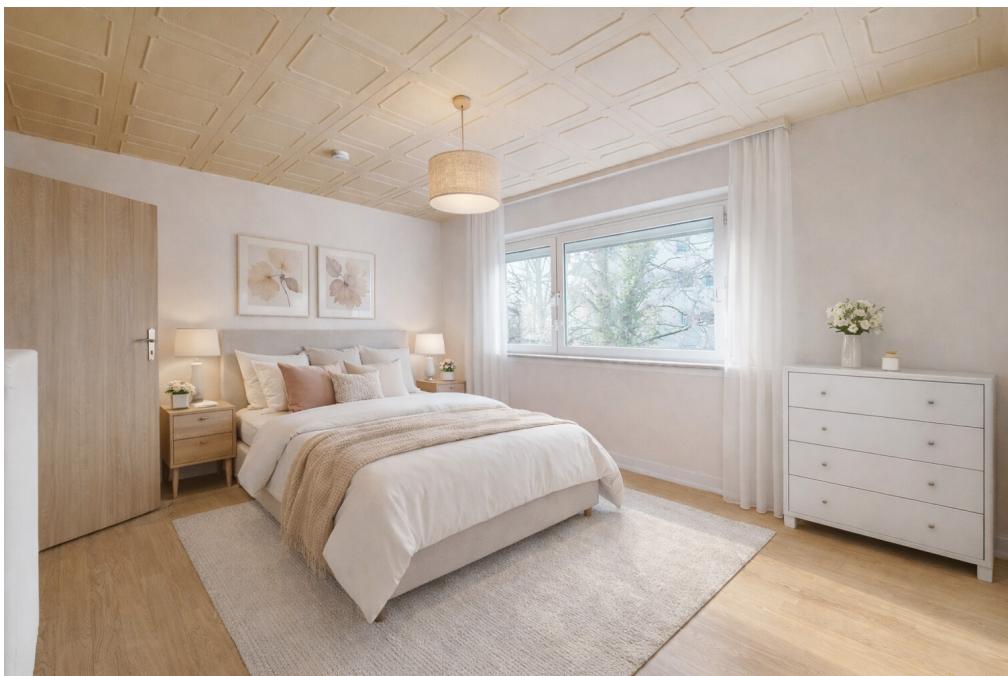
Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



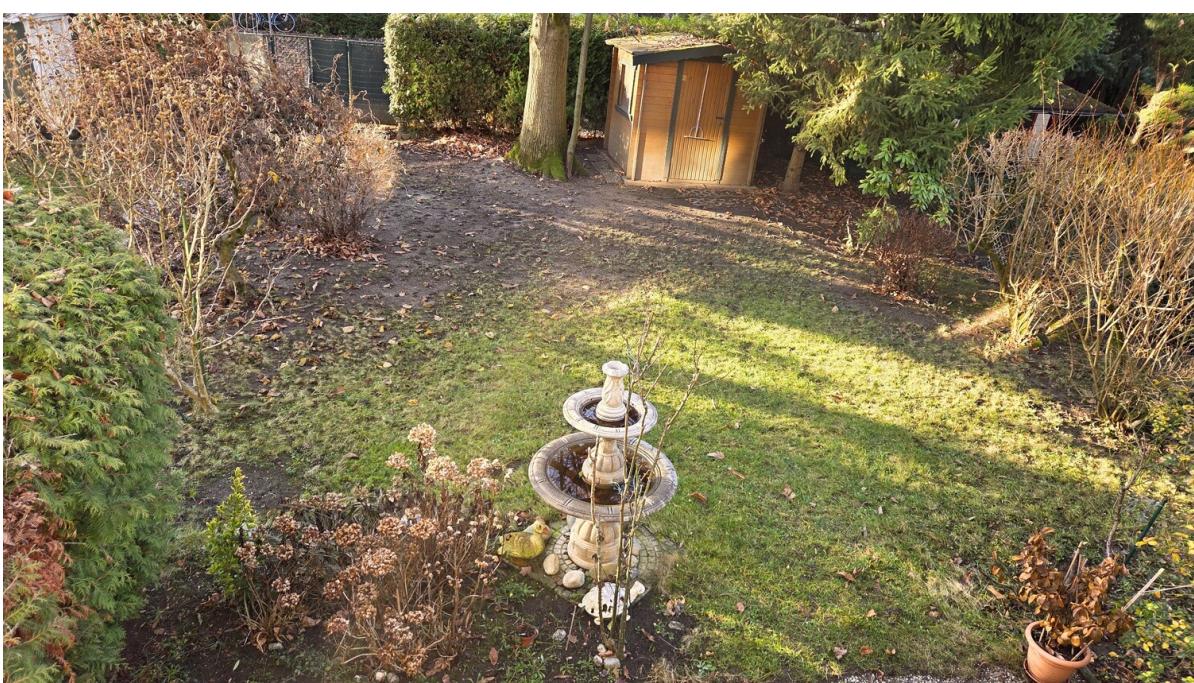
Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## O imóvel

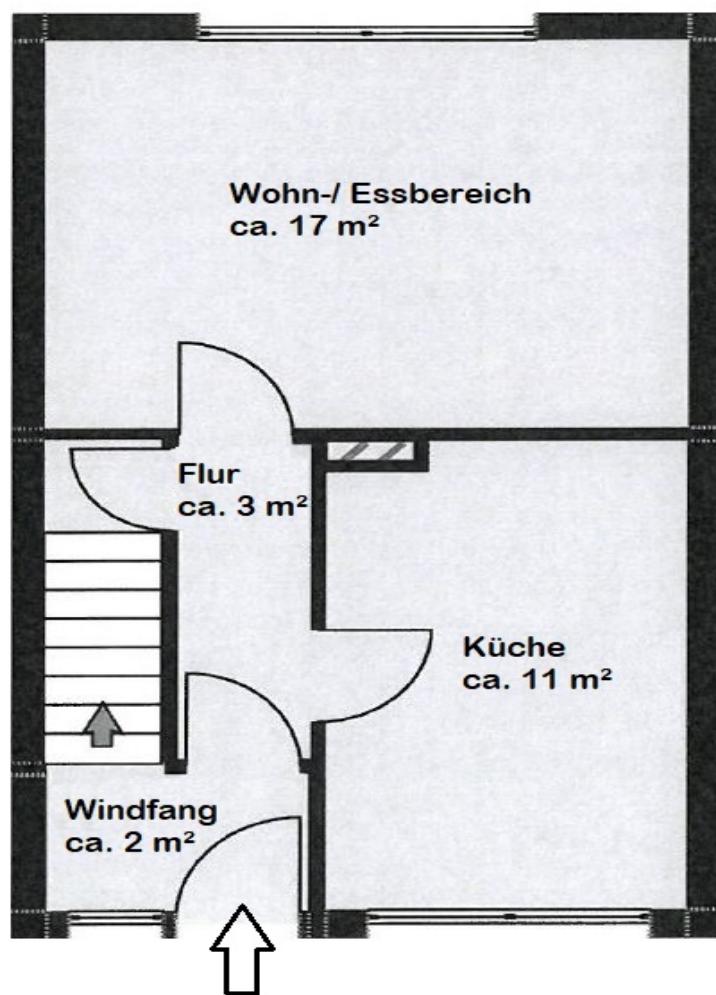


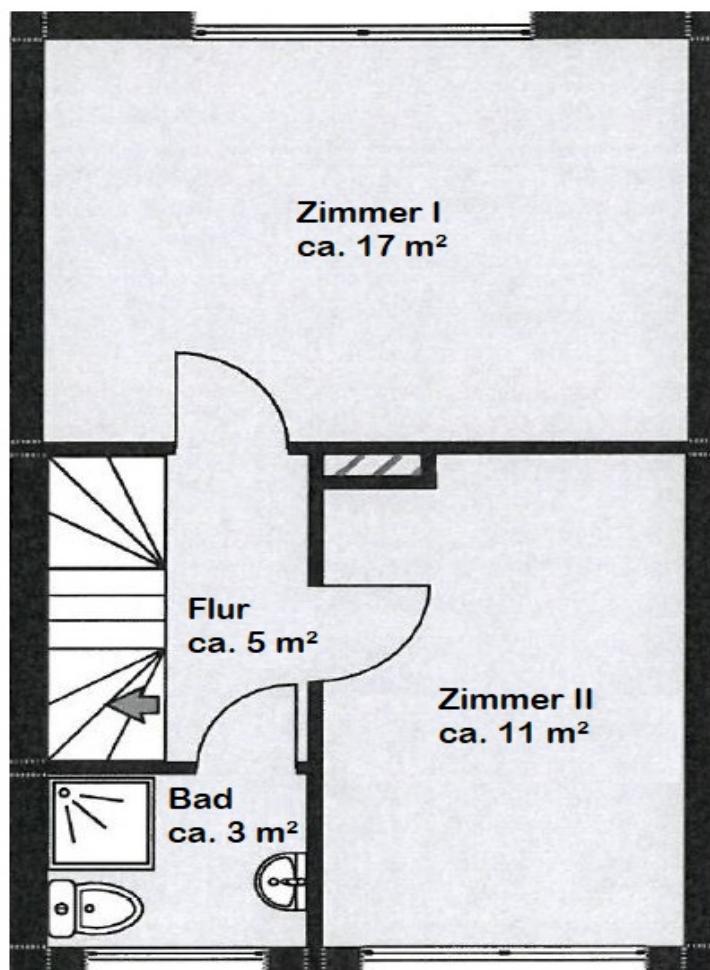
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

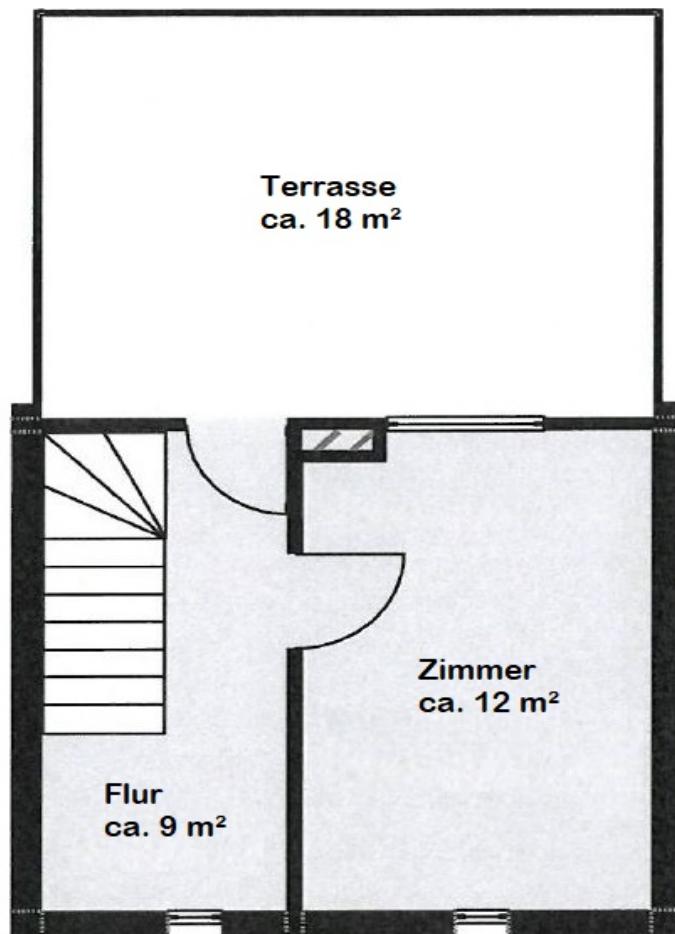
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

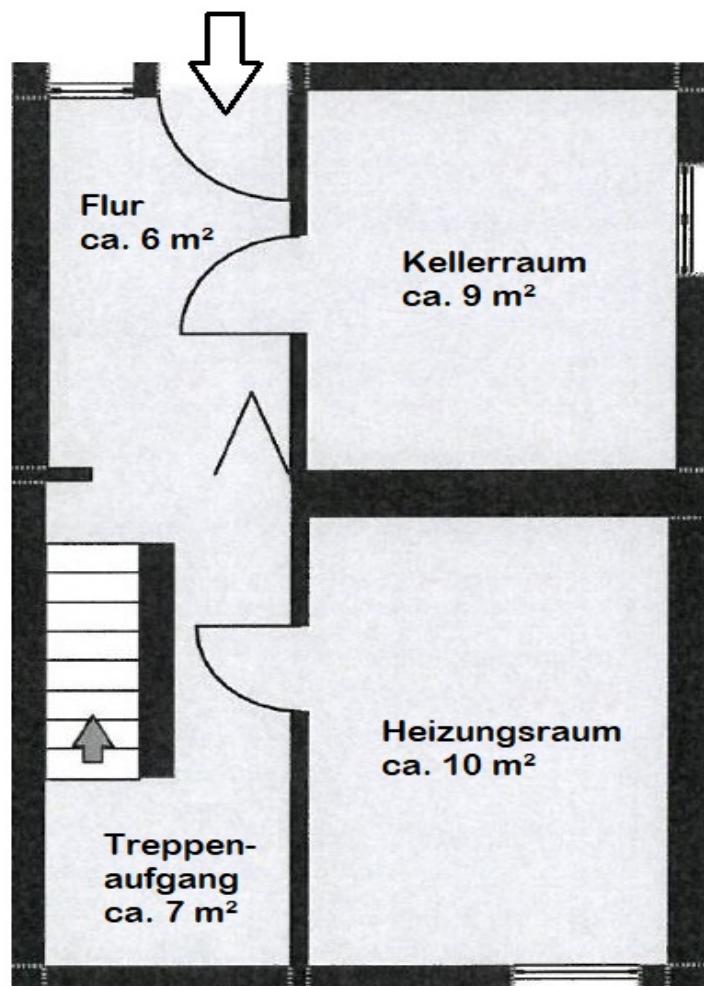
Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Uma primeira impressão

Dieses familienfreundliche, einseitig angebaute Reihenhaus aus dem Jahr 1928 liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen von Frankfurt-Dornbusch. Mit circa 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem circa 270 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Erbbaurecht der Stadt Frankfurt bietet es die ideale Grundlage, um ein individuelles Zuhause zu schaffen – in einer Umgebung, die Ruhe, nachbarschaftliche Kontakte und städtische Nähe perfekt verbindet.

Der Erbpachtvertrag läuft bis zum: 31.12.2097, aktueller Erbbauzins: 4.014,90 € jährlich.

Das Haus ist modernisierungsbedürftig, überzeugt jedoch durch seine solide Substanz und bereits durchgeführte Erneuerungen. So wurden u.a. Dach und Außenwände erneuert und gedämmt sowie eine moderne Hauseingangstür mit Seitenelement und Dreifachverglasung eingebaut.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang, der in die Diele führt. Von dort aus gelangt man in die Küche und in den großzügigen Wohn-/ Essbereich, mit direkten Blick in den schönen Garten. – ein einladender Ort zum Entspannen, Spielen oder für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Über eine Holztreppe erreichen Sie das erste Obergeschoss mit zwei gut geschnittenen Zimmern und einem Tageslichtbad mit Dusche. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann – ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort. Ein besonderes Highlight ist die circa 18 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die nach Südwesten ausgerichtet ist und einen gemütlichen Platz im Freien bietet. Vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung kommt auch die Errichtung eines Wintergartens in Betracht.

Im Untergeschoss befinden sich der Heizungsraum und weitere Nutzflächen. Ein weiterer Kellerraum kann als Hobbyraum oder Lagerfläche genutzt werden. Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten.

Ein Carport an der Hausseite wäre, nach vorheriger Abstimmung mit dem Erbpachtgeber sowie einer baurechtlichen Genehmigung, realisierbar

Nach einer Modernisierung nach eigenen Vorstellungen kann hier ein Zuhause entstehen, das Charme, Komfort und Individualität verbindet – ideal für Paare oder Familien, die ein ruhiges und zugleich gut angebundenes Umfeld in Frankfurt schätzen.

Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Detalhes do equipamento

- Reihenendhaus
- Vorgarten und Garten (Erbpacht)
- Tageslichtbad mit Dusche
- Keller-/ Hobbyraum
- Große Dachterrasse

Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Tudo sobre a localização

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 lädt der Tennisclub TC Eschersheim und der Sinai-Park zu entspannenden Spaziergängen und vielfältigen sportlichen Aktivitäten ein. Auch der Volkspark Niddatal, der traditionsreiche Sportclub 1880 mit Tennis-, Rugby- und Hockeyplätzen sowie die Bertramswiesen am Hessischen Rundfunk sind in kurzer Zeit erreichbar.

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.

Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 156.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Número da propriedade: 25001305 - 60433 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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