

Frankfurt am Main - Dornbusch

Moderne, hochwertige Vier-Zimmer-Wohnung mit alleiniger Gartennutzung

Número da propriedade: 26001240



www.von-poll.com

PREÇO DO ALUGUEL: 3.320 EUR • ÁREA: ca. 158,4 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26001240 - 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: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch

Numa vista geral

Número da propriedade	26001240
Área	ca. 158,4 m ²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1953

Preço do aluguel	3.320 EUR
Custos adicionais	790 EUR
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 10 m ²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Eletricidade
Certificado Energético válido até	13.03.2034
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	68.30 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1953

Número da propriedade: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch

O imóvel



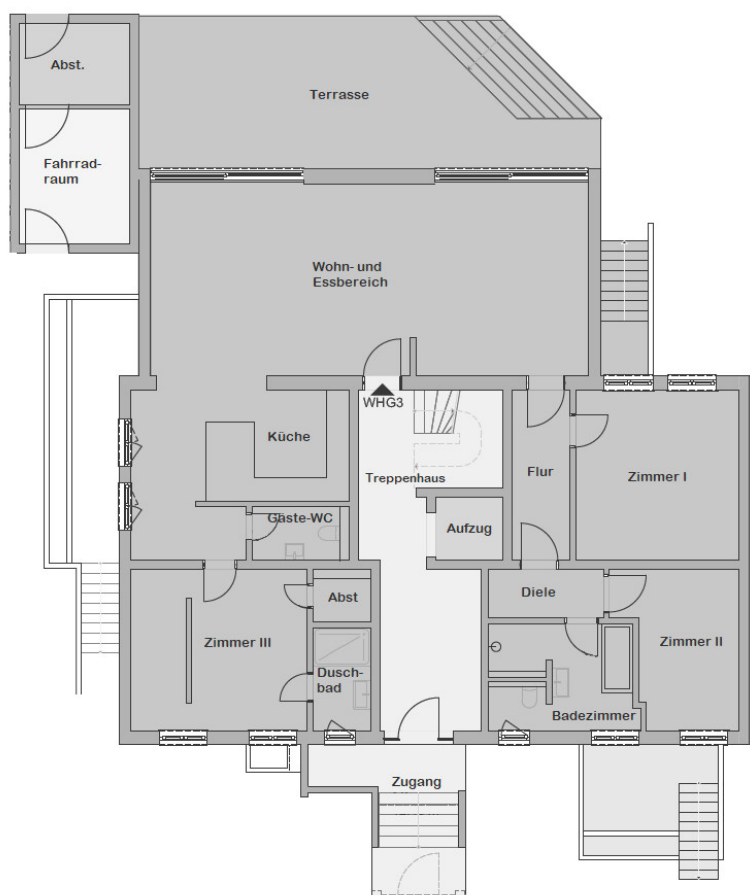
Número da propriedade: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch

O imóvel



Número da propriedade: 26001240 - 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: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch

Uma primeira impressão

Diese neuwertige Wohnung im Hochparterre bietet auf circa 158 m² 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 m² 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.

Número da propriedade: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26001240 - 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 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.

Número da propriedade: 26001240 - 60433 Frankfurt am Main - Dornbusch

Outras informações

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: 26001240 - 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

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

www.von-poll.com