

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Neubau: Drei-Zimmer Wohnung mit Aufzug und drei Balkonen (WHG.03)

Objektnummer: 23001213



KAUFPREIS: 840.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23001213 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23001213 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	23001213	Kaufpreis	840.000 EUR
Wohnfläche	ca. 99,69 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2023		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 23001213 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	20.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.02.2023	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 23001213 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001213 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 23001213 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23001213 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Neubauprojekt mit nur neun Wohneinheiten des Bauträgers Deluxe Brick Bundesweg GmbH liegt in ruhiger und gewachsener Lage im Dornbusch, nahe der Bertramswiese und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Die lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern und drei Balkonen ist ideal für kleine Familien und Paare. An den großzügigen und geräumigen Flur schließen sich rechts zwei Schlafbereiche an. Durch den vorteilhaften Grundriss verfügt eins der Schlafzimmer über einen eigenen Balkon. Getrennt werden die Bereiche durch ein Tageslichtbad, das unter anderem mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Ein zweites Gäste-WC und ein separater Raum für die Waschmaschine bieten Flexibilität. Einen Raum weiter präsentiert sich der Wohn-/Ess- und Kochbereich mit Zugang zu den beiden großen Südbalkonen, die zusätzlichen Erholungsraum bieten. Mit einer hochwertigen und modernen Ausstattung entsprechen alle Wohnungen dem heutigen gehobenen Neubaustandard. Der Neubau verfügt über eine Luft-Wärme-Pumpe und beheizt die Räume energiesparend mit einer Fußbodenheizung. Alle Wohnungen verfügen über bodentiefe Fenster, Balkone und Terrassen, Holzparkett, Malervlies, Klingel- und Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner, Fußbodenheizung und vieles mehr. Die kleine und damit individuelle Eigentümergemeinschaft ist optimal.



Objektnummer: 23001213 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ausstattung und Details

- Bauweise nach GEG 2020
- Gehobene Ausstattung
- Mansardendach
- Holzparkettdielen in Eiche
- Malervlies
- Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung
- Acht Tiefgaragenstellplätze vorhanden (gegen Aufpreis)
- Terrassen
- Balkone
- Neun Wohneinheiten (Wohnung 9 mit eigenem Aufzugszugang)

Objektnummer: 23001213 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Alles zum Standort

Der charmante Stadtteil Dornbusch in Eschersheim zeichnet sich besonders durch seine hervorragende Infrastruktur aus. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die nahen 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 und der Sinai-Park laden zu entspannenden Spaziergängen ein und ist besonders geeignet für sportlich Aktive. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Restaurants, Cafés befinden sich fußläufig entfernt. Die von Villen, Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägte ruhige Wohngegend ist wegen der hohen Lebensqualität sehr gefragt. Sowohl für Familien, als auch Stadtmenschen die ruhig und gehoben 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 20 Minuten und die umliegenden Taunusgemeinden des Großraums sind auch naheliegend.

Objektnummer: 23001213 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2023. Endenergiebedarf beträgt 20.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 23001213 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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