

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Ruhiges Reihenhaus in guter Lage auf Erbpachtgrundstück

**CODICE OGGETTO: 24001088**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 158 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24001088 - 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: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24001088	Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Superficie netta	ca. 89 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1929	Superficie lorda	ca. 62 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.04.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	102.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## La proprietà

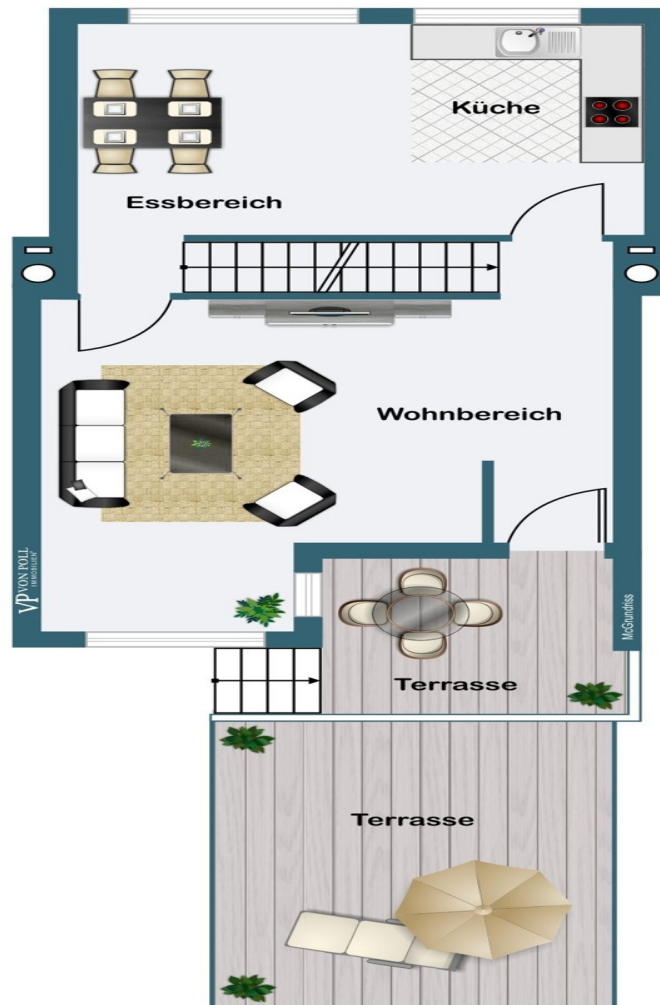


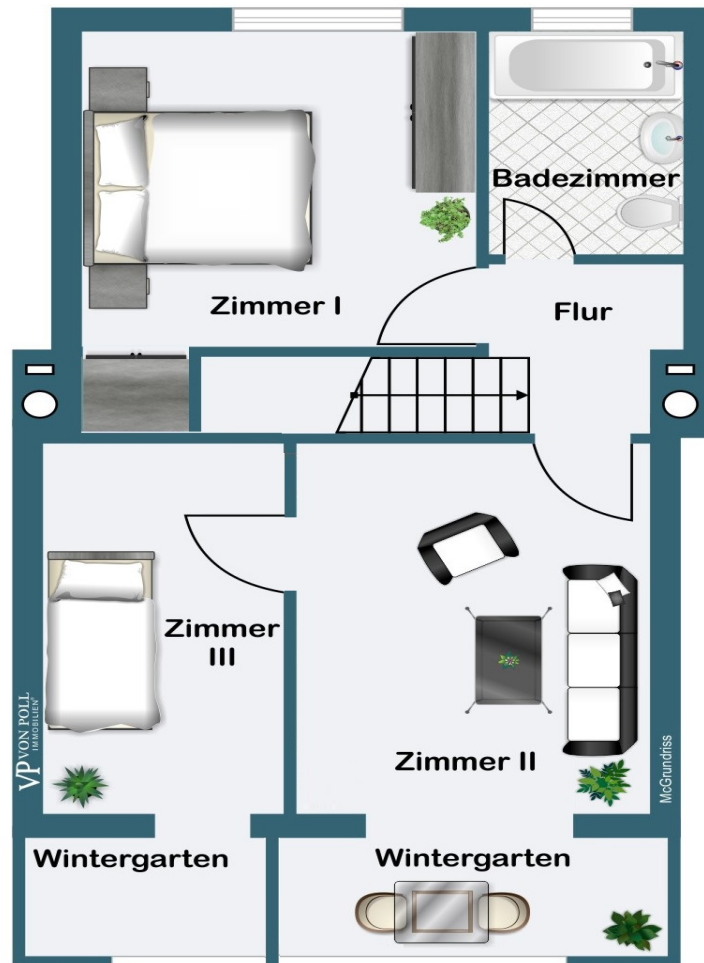
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

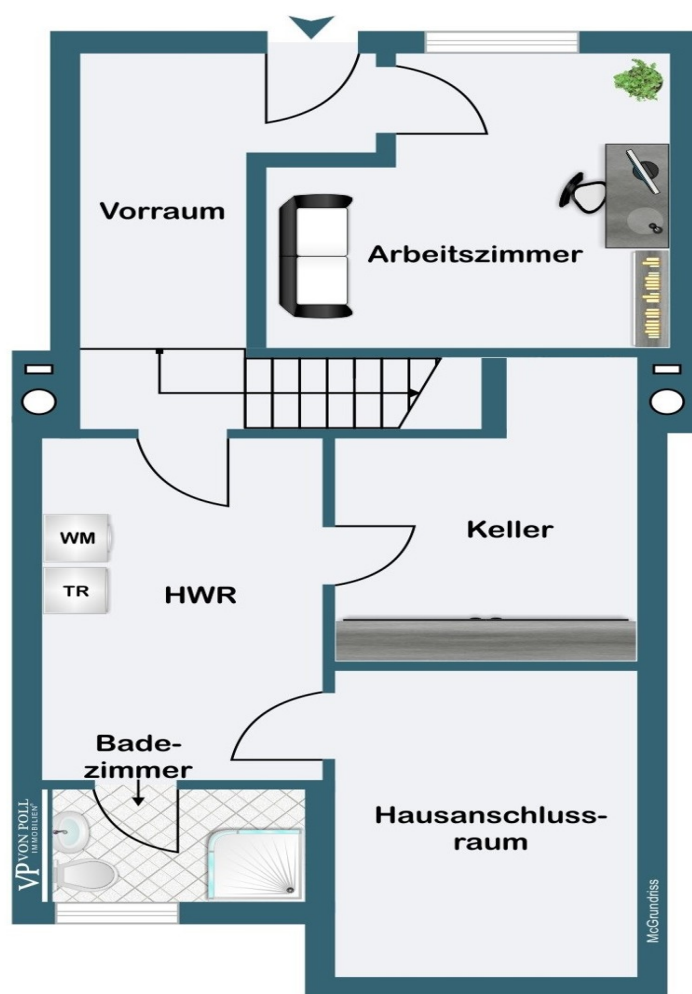
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODICE OGGETTO: 24001088 - 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: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Una prima impressione

Das gemütliche Reihenhaus befindet sich in ruhiger Lage am Rande des Frankfurter Dichterviertels auf einem Erbpachtgrundstück. Der aktuelle Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis 2092 und der aktuelle monatliche Erbbauzins beträgt 233,- EUR. Eine Reduzierung dieses Betrages ist pro Kind um 20 % möglich. Ebenso ist eine Verlängerung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages zu neuen Konditionen möglich. Neben der Wohnfläche von circa 89 Quadratmetern verfügt das Souterrain über einen weiteren Wohnraum mit Tageslichtbad. Über die nach Westen ausgerichtete Terrasse gelangt man in den Eingangsbereich im Erdgeschoss, welches direkt an das lichtdurchflutete Wohnzimmer anschließt. Die großzügige Wohnküche mit Platz für einen größeren Esstisch rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ideal ab. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne. Das voll unterkellerte Untergeschoss verfügt über einen Hauswirtschaftsraum und ausreichend Abstellfläche. Hervorzuheben sind das Wohnzimmer mit Blick in den Garten sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Fenster. Der eingewachsene, kaum einsehbare Garten mit großzügiger Terrasse ist ebenfalls vom Untergeschoss aus zugänglich. Das Reihenhaus ist ideal für eine kleine Familie, Paare oder auch Einzelpersonen, welche ein Haus mit schönem Gartengrundstück in ruhiger Lage suchen und gleichzeitig auf das Stadtleben mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht verzichten möchten.

**CODICE OGGETTO: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Dettagli dei servizi

- Zwei Tageslichtbäder
- Zwei Terrassen: eine nach Westen an der Vorderseite des Hauses und eine nach Osten an der Rückseite
- Rollläden, teilweise elektrische
- Einbauküche
- Laminat-Bodenbeläge
- Zimmer mit Wandschrank
- Eingewachsener, kaum einsehbarer Garten

Relevante Renovierungen:

2001 neue Heizung (Gas)

2013 neue Fenster im 1. OG & Untergeschoss (Rückseite)

2018 neue Dacheindeckung inkl. Dämmung des Dachs

**CODICE OGGETTO: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. 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 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.

**CODICE OGGETTO: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francoforte sul Meno  
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)