

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Moderne Vier-Zimmer-Wohnung im Dornbusch am Adalbert-Stifter-Park

Objektnummer: 25001217



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25001217 - 60431 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: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25001217                 |
| Wohnfläche   | ca. 95,58 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                        |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1960                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 650.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert                                                                   |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 18 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 63.50 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 26.06.2033 | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befuerung                  | Gas        | Baujahr laut Energieausweis | 1960           |

Objektnummer: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie

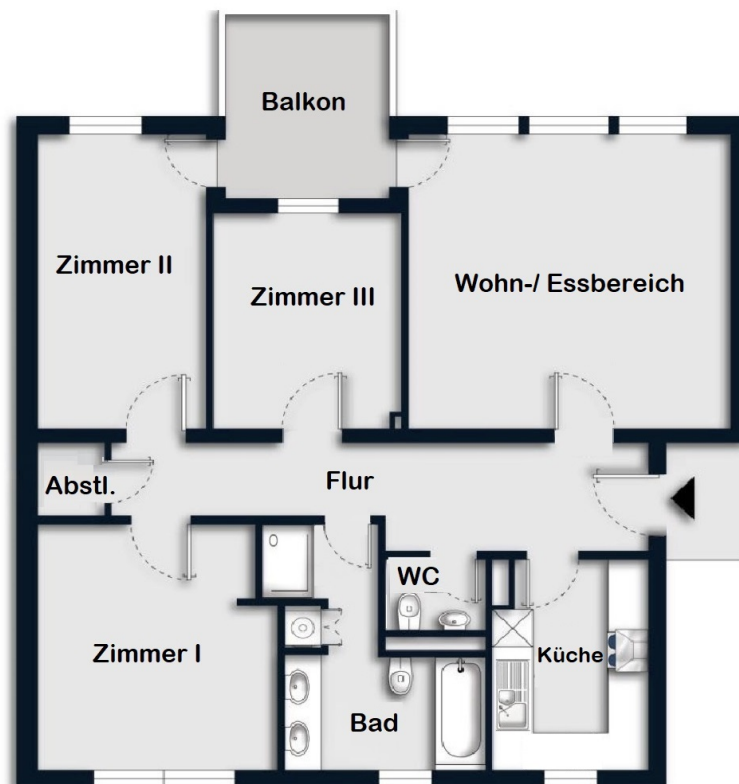


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001217 - 60431 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: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Etagenwohnung mit circa 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch modernen Stil und ihre grüne Lage direkt am Park. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960 und wurde 2012 vollständig renoviert.

Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur, der nahtlos in die weiteren Räume übergeht. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung – perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung legen. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ein Balkon ist vorhanden, jedoch aufgrund von erforderlichen Sanierungsarbeiten nicht nutzbar.

Zur Verfügung stehen eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein im Kaufpreis enthaltener Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

Objektnummer: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ausstattung und Details

- Hochwertiges Eichenparkett
- Wechselsprechanlage
- Einbauküche mit Miele Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss sowie separates Gäste-WC
- Dreifach isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise mit Rollläden (elektrisch)
- 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

Objektnummer: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Alles zum Standort

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 Vorzüge, 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.

Objektnummer: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001217 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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