Frankfurt am Main – Dornbusch

Altbaucharme trifft ruhige Stadtnähe – großzügige Vier-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Garage

??????? ????????: 25001149

???? ??????: 640.000 EUR • ?????????: ca. 111 m^2 • ???????: 4

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ??? ?????

??????? ????????	25001149
?????????	ca. 111 m²
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1936
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	640.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 24 m²
??????	????????

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.04.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	201.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1936

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ???????

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ???????

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ???????

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ???????

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ???????

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ???????

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ???????

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

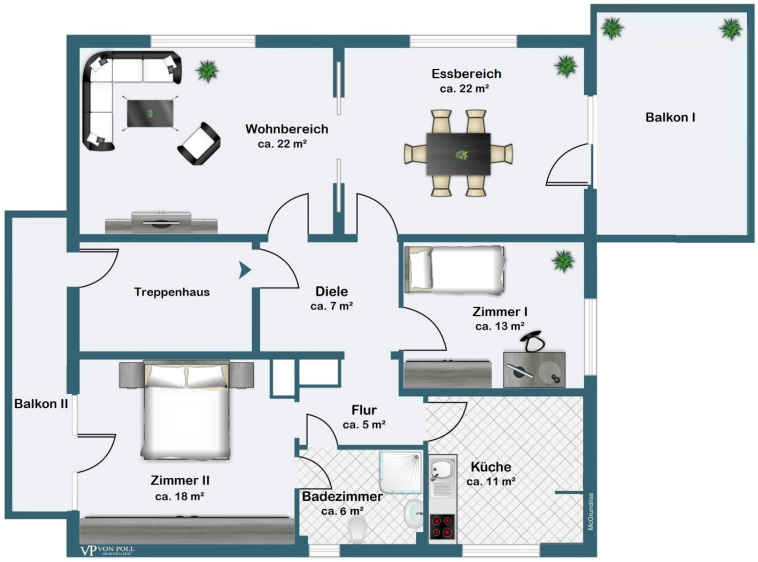
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

??? ????? ????????

Diese gut geschnittene Vier-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren Altbaucharme und ihre attraktive Lage. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich drei Wohneinheiten – ein ideales Zuhause für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld in urbaner Umgebung schätzen.

Am Rande des gefragten Stadtteils Dornbusch gelegen, vereint die Lage urbanes Leben mit ruhigem Wohnkomfort, mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Grünanlagen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Der helle, mit Fischgrätparkett ausgestattete Wohn- und Essbereich bietet einen Blick auf den Ginnheimer „Spargel“ und Zugang zum, nordwestlich ausgerichteten, großen Balkon – perfekt für entspannte Nachmittage und laue Sommerabende. Eine formschöne Kassettenschiebetür ermöglicht die flexible Nutzung des Wohn- und Essbereichs – offen gestaltet oder separat abgetrennt.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eines davon verfügt über einen Zugang zu einem weiteren, südöstlich ausgerichteten Balkon. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet, die separate Küche großzügig geschnitten und funktional angelegt – ideal für individuelle Gestaltungsideen.

Nach einer liebevollen Modernisierung und individueller Ausstattung wird diese Wohnung zur Wohlfühloase für ihre neuen Bewohner.

Eine moderne Einzelgarage mit Stromanschluss befindet sich direkt am Haus und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil, einen gemeinschaftlich nutzbaren Trockenraum sowie einen von außen erreichbaren Abstellraum für Fahrräder.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien, die urbanes Leben mit ruhigem Wohnkomfort verbinden möchten. Ein Zuhause mit Charakter – in einer Lage, die überzeugt.

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

????????????? ??? ???????

- Einbauschränke
- Fischgrätparkett
- Tageslichtbad mit Dusche
- Rollläden
- Zwei Balkone
- Kellerabteil
- Garage mit Stromanschluss
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Fahrradraum hinter dem Haus

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

??? ??? ??? ??????????

Der charmante Stadtteil Dornbusch zeichnet sich besonders durch seine hervorragende Infrastruktur aus. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die nahe 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 sowie der Sinai-Park laden zu entspannenden Spaziergängen ein und sind nicht nur geeignet für sportlich aktive Menschen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés befinden sich fußläufig entfernt. Die beliebte Wohngegend ist wegen der guten Lebensqualität sehr gefragt. Sowohl für Familien, als auch Stadtmenschen die ruhig 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 18 Minuten und die umliegenden Taunusgemeinden des Großraums sind auch naheliegend.

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 201.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ????????: 25001149 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com