

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Ruhiges Reihenhaus in guter Lage auf Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 24001088



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

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 158 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

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

Objektnummer: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24001088          |
| Wohnfläche    | ca. 89 m²         |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5                 |
| Schlafzimmer  | 3                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1929              |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 475.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 62 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 03.04.2034     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | VERBRAUCH      |
| Endenergieverbrauch     | 102.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Die Immobilie

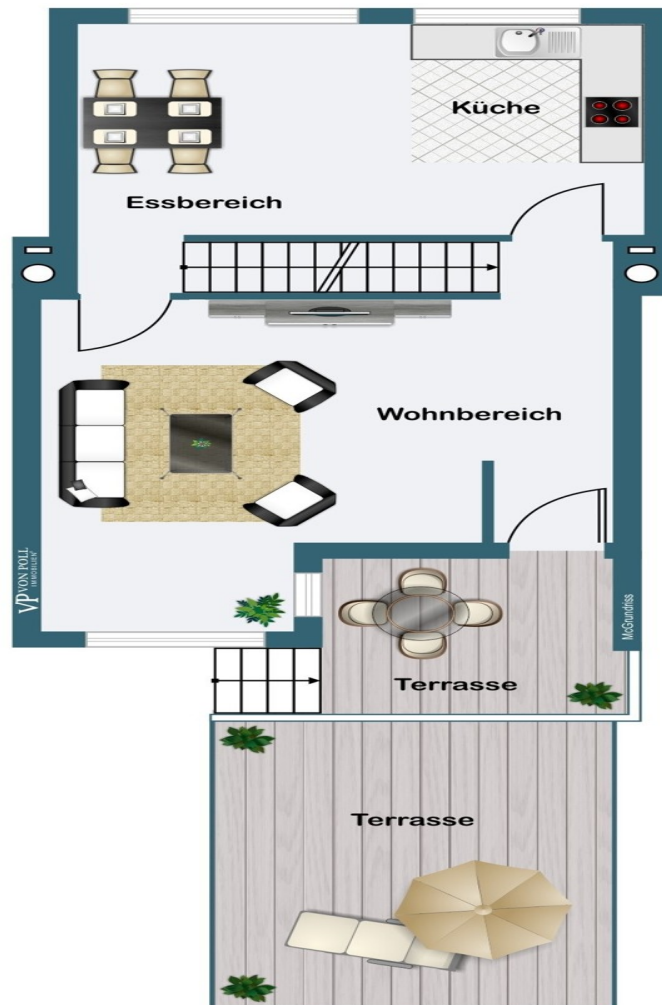


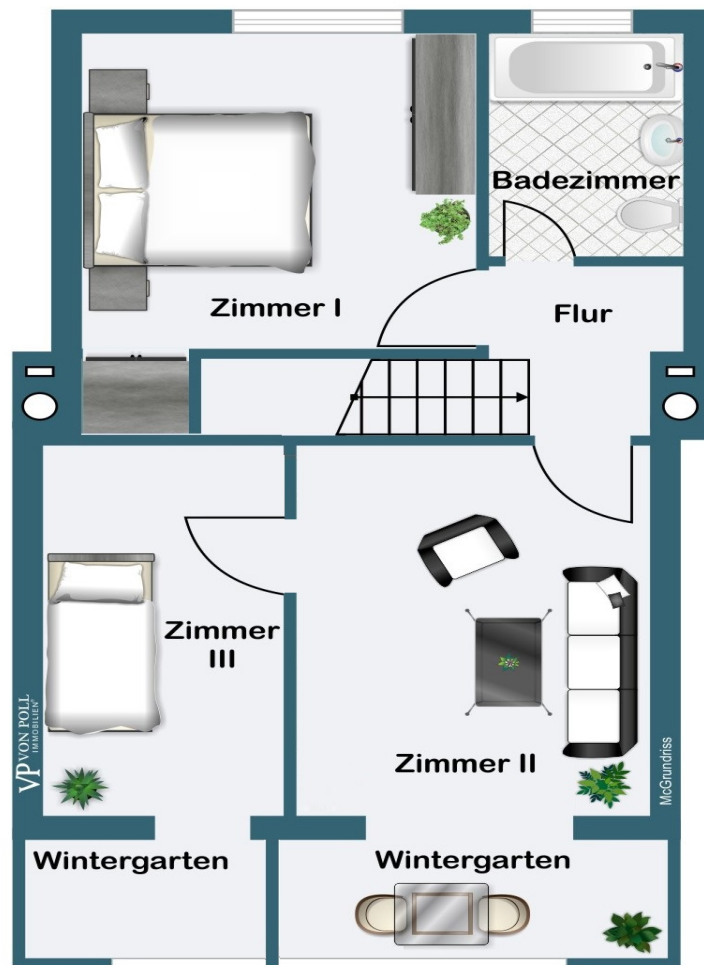
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

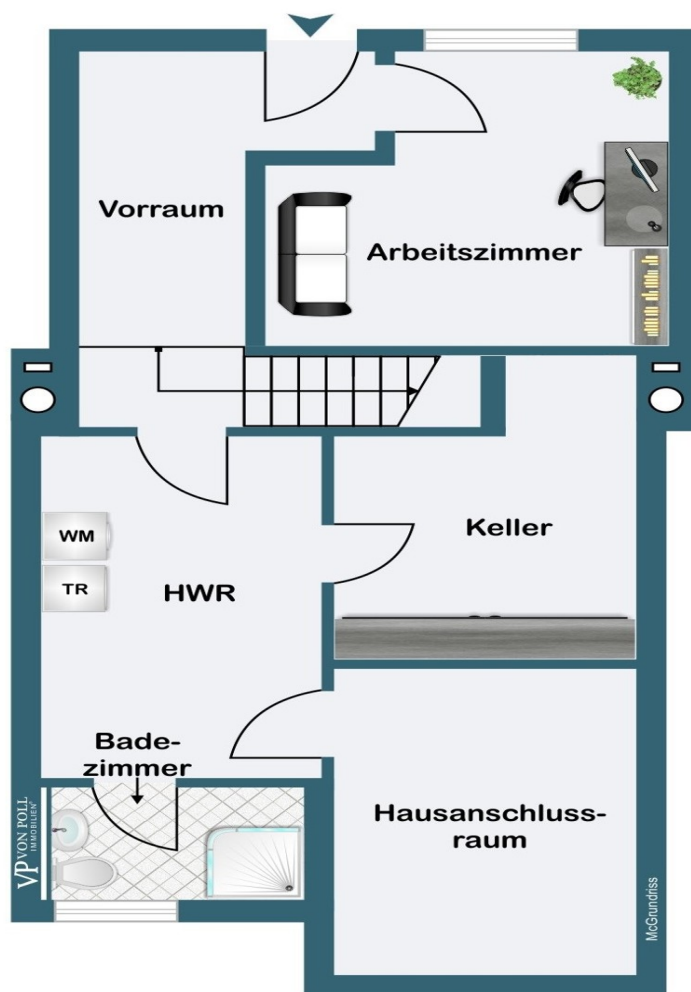
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 24001088 - 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: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24001088 - 60431 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: 24001088 - 60431 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Weitere Informationen

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 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: 24001088 - 60431 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)