

Frankfurt am Main – Dornbusch

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage

Objektnummer: 24001159



KAUFPREIS: 5.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.424,71 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 847 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24001159 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

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

Objektnummer: 24001159 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001159
Wohnfläche	ca. 1.424,71 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Baujahr	1988
Stellplatz	2 x Freiplatz, 18 x Tiefgarage

Kaufpreis	5.290.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 1424 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24001159 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 24001159 - 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: 24001159 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 1424.71 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 847 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1988 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden verschiedene Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Renovierung der Fassade, des Treppenhauses und zahlreicher Wohnungen. Zudem wurde das gesamte Erdgeschoss von Gewerbe auf Wohnen umgenutzt, umgebaut und modernisiert. Die Liegenschaft wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Das Grundstück, auf dem das Mehrfamilienhaus steht, befindet sich in zentraler Lage und bietet gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Immobilie ist derzeit vollvermietet. Die Liegenschaft verfügt zudem über eine Tiefgarage. Die Mieteinnahmen betragen zurzeit p.a. EUR 253.089,48 wobei noch ein gewisses Mietsteigerungspotenzial gegeben ist. Der aktuelle durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter beträgt ca. 14,50€.

Objektnummer: 24001159 - 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 10 Minuten zu erreichen, der Flughafen Rhein-Main in circa 15 Minuten und die umliegenden Taunusgemeinden des Großraums sind auch naheliegend.

Objektnummer: 24001159 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. 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.



Objektnummer: 24001159 - 60320 Frankfurt am Main – Dornbusch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Commercial

E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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