Frankfurt am Main – Dichterviertel

Elegantes Villenanwesen auf Südgrundstück im begehrten Dichterviertel

Número de propiedad: 25001086a

PRECIO DE COMPRA: 3.890.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 341,8 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 813 m^2

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

De un vistazo

Número de propiedad	25001086a
Superficie habitable	ca. 341,8 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	3.890.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 253 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	114.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

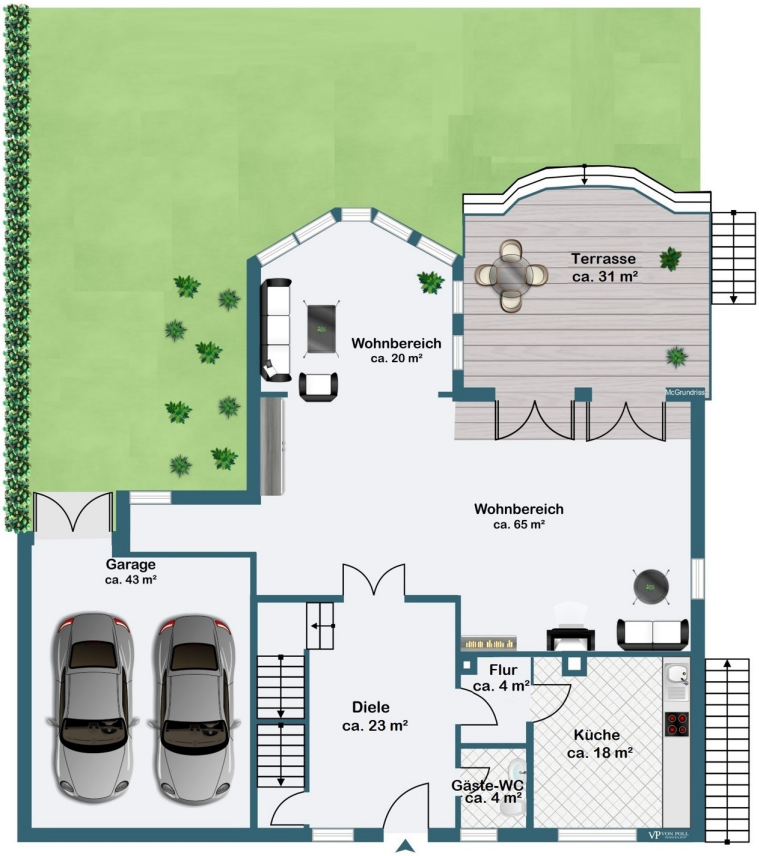
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

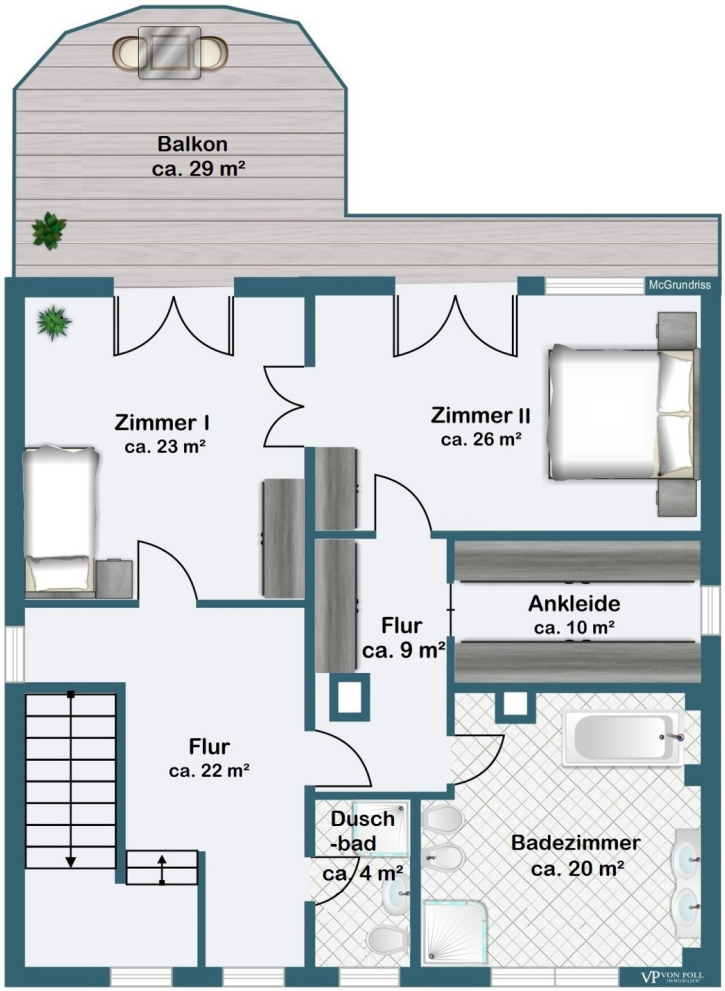
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

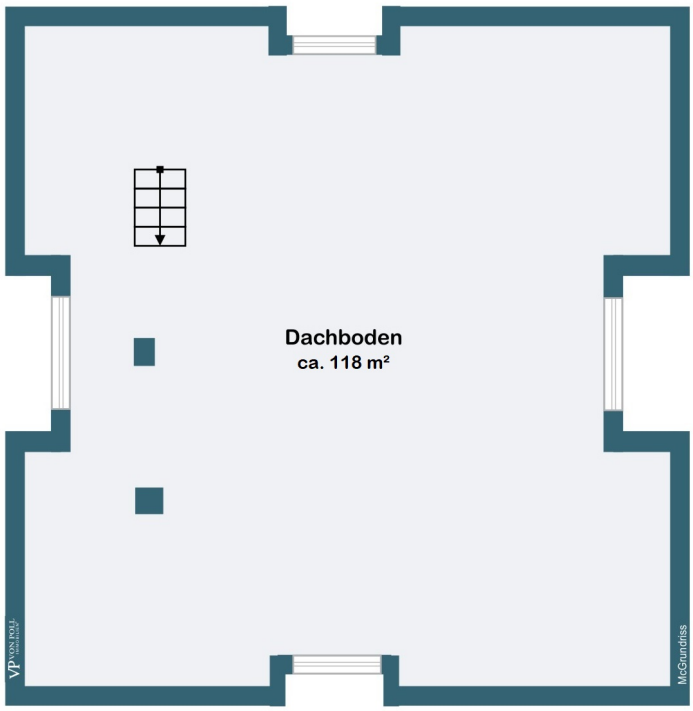
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

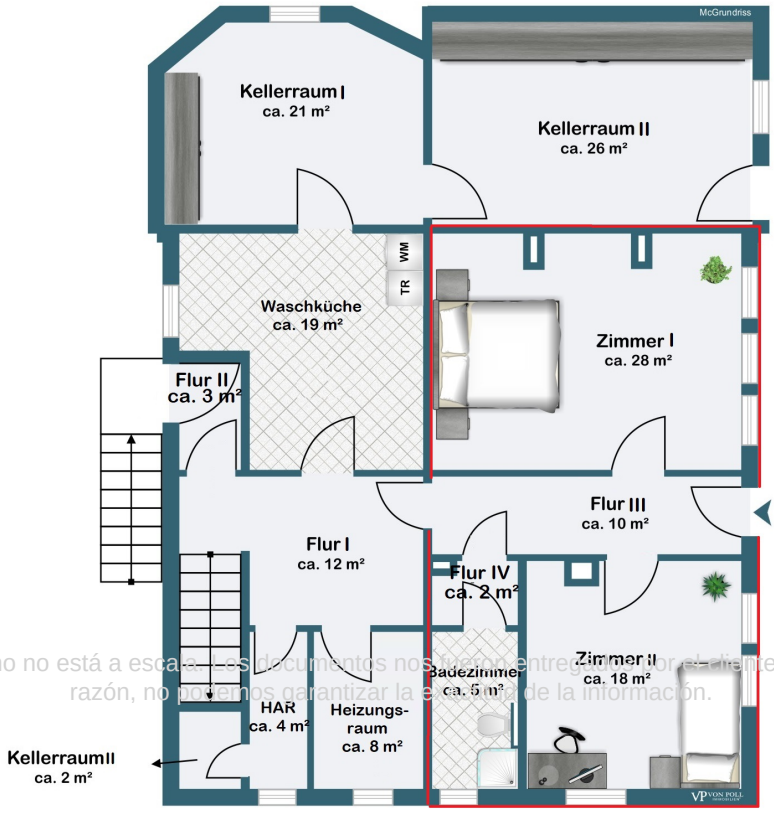
Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Planos de planta




Balkon
ca. 29 m²
McGrundriss
Zimmer I
ca. 23 m²
Zimmer II
ca. 26 m²
Flur
ca. 9 m²
Ankleide
ca. 10 m²
Flur
ca. 22 m²
Dusch
-bad
ca. 4 m²
Badezimmer
ca. 20 m²





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Una primera impresión

Diese stilvolle Villa überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 342?m² und befindet sich auf einem ca. 813?m² großen, gepflegten Südgrundstück in einer der gefragtesten Lagen Frankfurts – dem renommierten Dichterviertel im Dornbusch. 1995 in massiver Bauweise errichtet, bietet sie mit ihrer durchdachten Architektur die ideale Grundlage für eine stilvolle Modernisierung auf exklusivem Wohnniveau.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf großzügig geschnittene Zimmer – darunter vier helle Schlafzimmer, zwei modern ausgestattete Bäder sowie einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit Kamin. Großzügige Erkerfenster bringen Licht und Leichtigkeit in die Räume und unterstreichen die freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche im charmanten Landhausstil fügt sich nahtlos ins Raumkonzept ein und überzeugt sowohl optisch als auch funktional.

Ein besonderes Plus ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Sie eignet sich ideal als Rückzugsbereich für Gäste oder zur individuellen Nutzung. Dank guter Dämmung und vollständiger Anschlüsse lässt sie sich ganzjährig komfortabel bewohnen.

Der gepflegte Außenbereich bietet eine grüne Oase der Ruhe: Ein gewachsener Baumbestand – darunter eine beeindruckende Japanische Blütenkirsche – sowie ein Gartenteich prägen das naturnahe Ambiente. Mehrere sonnige Terrassen und Balkone schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien.

Eine großzügige Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie ein Außenstellplatz ergänzen die praktischen Vorzüge des Hauses. Das Untergeschoss bietet weitere räumliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich oder privater Wellnessbereich. Für maximale Sicherheit sorgt eine integrierte Alarmanlage.

Zahlreiche maßgefertigte Einbauten bieten durchdachte Stauraumlösungen, ohne den Wohnraum zu dominieren. Zusätzliches Ausbaupotenzial bietet das bereits gedämmte Dachgeschoss – ideal zur individuellen Erweiterung des Wohnraums.

Ein Refugium mit Charakter, Substanz und Perspektive – im Herzen eines der charmantesten Viertel Frankfurts.

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Detalles de los servicios

- Alarmanlage
- Küche im Landhausstil
- Miele Elektrogeräte
- Kamin
- Einbauschränke
- Erker
- Fischgrätenparkett
- Marmorboden
- Terrasse mit Südausrichtung
- Balkone
- Einliegerwohnung mit separatem Hauseingang
- Großzügige Kellerräume
- Doppelgarage
- Garten

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Todo sobre la ubicación

Im Dornbusch gelegen, zählt das Dichterviertel zu den exklusivsten Wohnlagen Frankfurts. Das um 1900 entstandene Quartier begeistert bis heute mit seiner architektonischen Vielfalt und seinem charmanten, historischen Flair. Gründerzeitliche Villen mit Erkern, Giebeln und Gauben säumen die ruhigen Nebenstraßen rund um die Eschersheimer Landstraße – teils noch mit historischem Kopfsteinpflaster und altem Baumbestand.

Neben eleganten Stadtvillen prägen auch markante Wohnbauten aus der Entstehungszeit das Bild des Viertels. Dazwischen setzen vereinzelte Gebäude im sachlichen Bauhausstil interessante Kontraste. Die ruhige, grüne Lage in Kombination mit stilvoller Architektur macht das Viertel zu einem Rückzugsort mit besonderem Charakter – geschätzt auch von zahlreichen Persönlichkeiten des kulturellen Lebens: u. a. haben Anne Frank, Walter Benjamin, Hilmar Hoffmann oder Marcel Reich-Ranicki hier gelebt.

Nicht zuletzt überzeugt das Dichterviertel auch durch seine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten entlang der Eschersheimer Landstraße machen den Alltag komfortabel. Die Anbindung an die Frankfurter Innenstadt ist ideal: Die U-Bahnlinien U1, U2, U3 und U8 sowie mehrere Buslinien sorgen für gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV. Mit dem Auto gelangt man in rund 15 Minuten in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder ins Bankenviertel, zum Frankfurter Flughafen in ca. 25 Minuten.

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 114.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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.

Número de propiedad: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Detlef Krebs

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com