

Frankfurt am Main – Dichterviertel

Exklusives Villenanwesen mit Südgrundstück im Dichterviertel

VP azonosító: 25001086



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 3.890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 341,8 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 813 m²

VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Áttekintés

VP azonosító	25001086
Hasznos lakótér	ca. 341,8 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálósobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1995
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	3.890.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 253 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	01.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	114.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az ingatlan

VON POLL
IMMOBILIEN

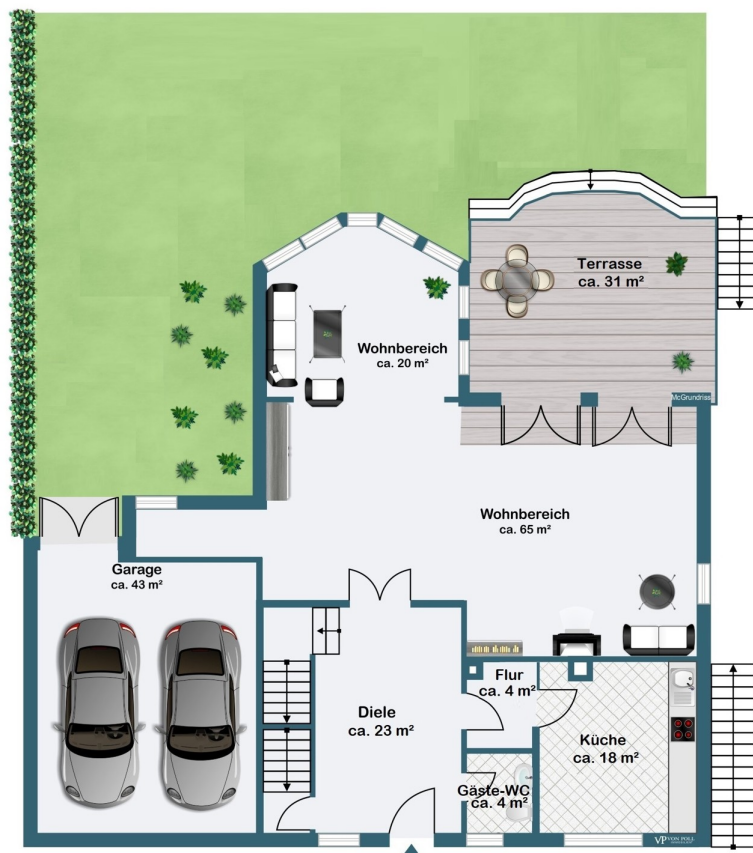
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

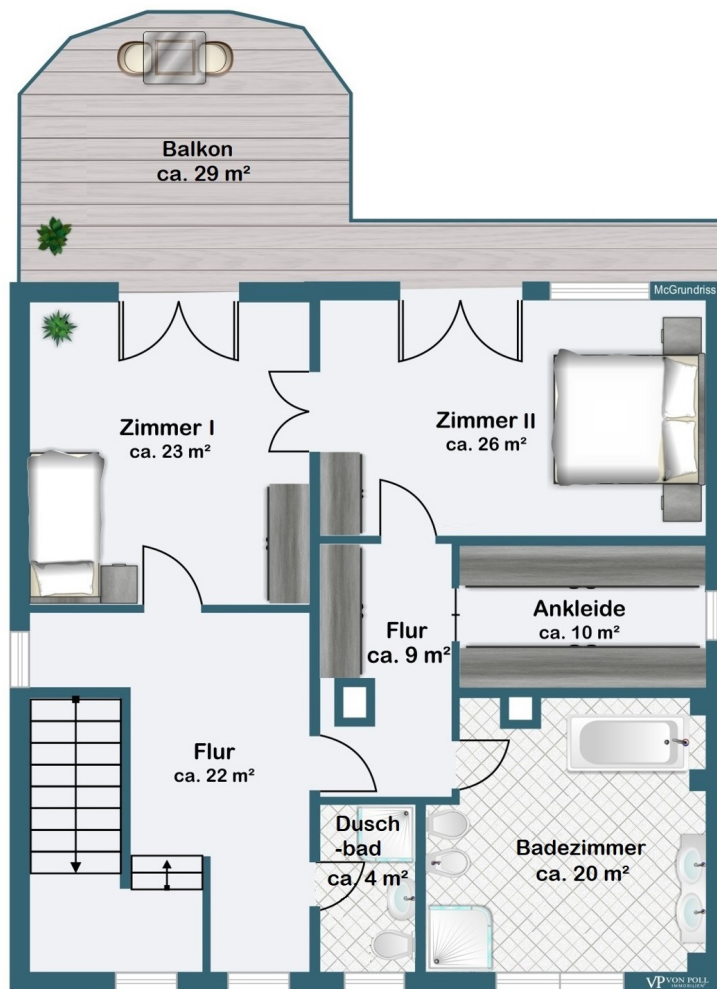
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

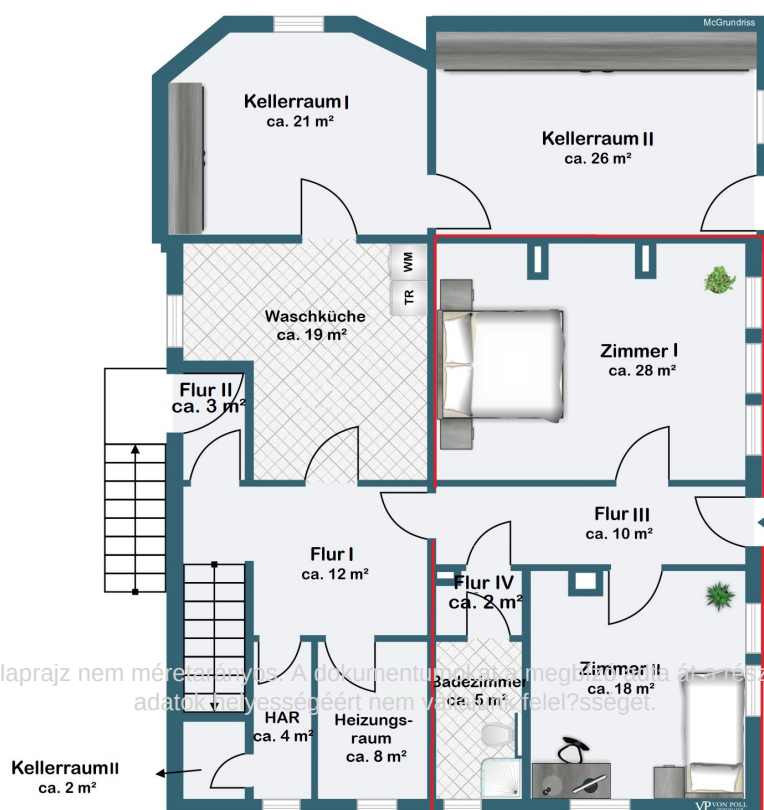
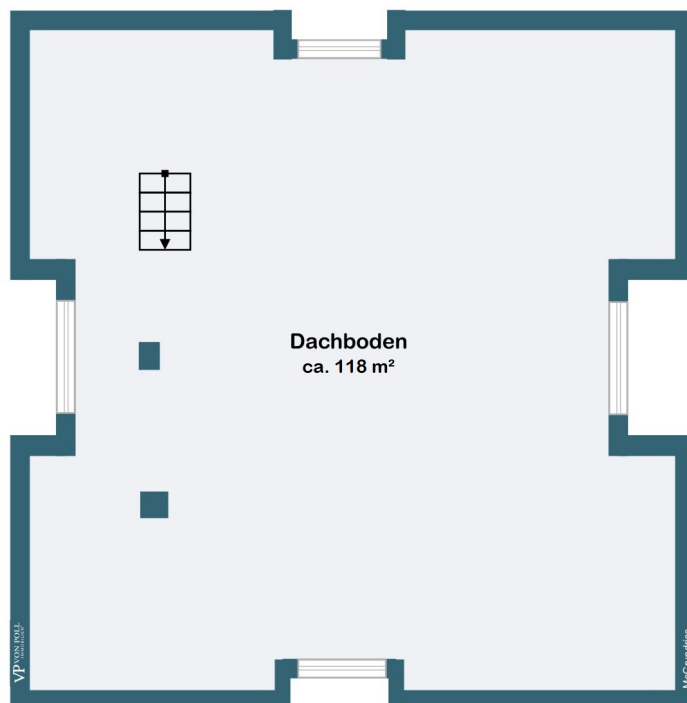
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®www.von-poll.com

VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentum nem felelős a méretek pontosságáért. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Minden a helyszínr?

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.

VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt a Mainon

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com