Frankfurt am Main – Dichterviertel

Großzügiges Familiendomizil mit Lift, Garage und Garten in Bestlage des Dichterviertels

CODICE OGGETTO: 25001107

PREZZO D'ACQUISTO: 2.875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 292 m^2

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001107
Superficie netta	ca. 177 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.875.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 123 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.05.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	20.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

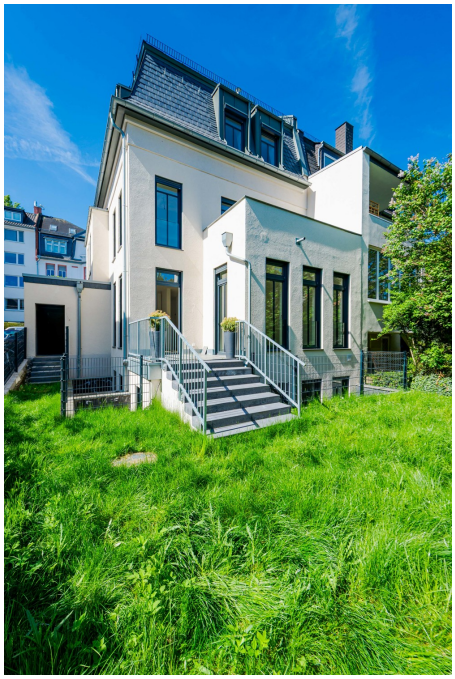
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

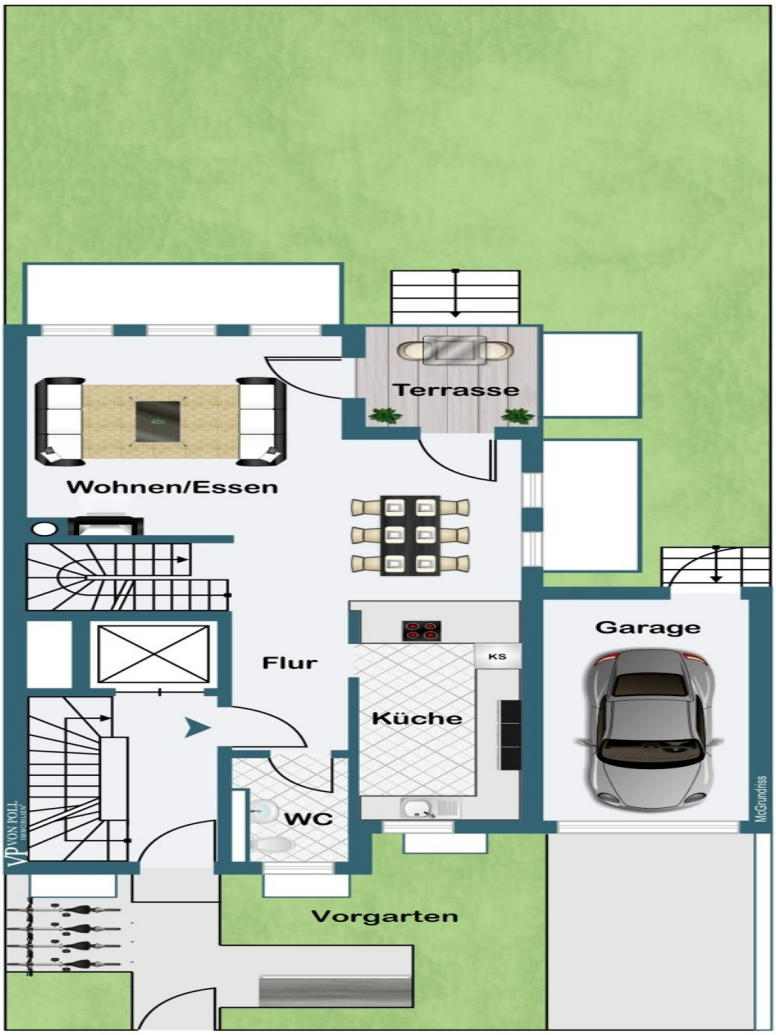
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

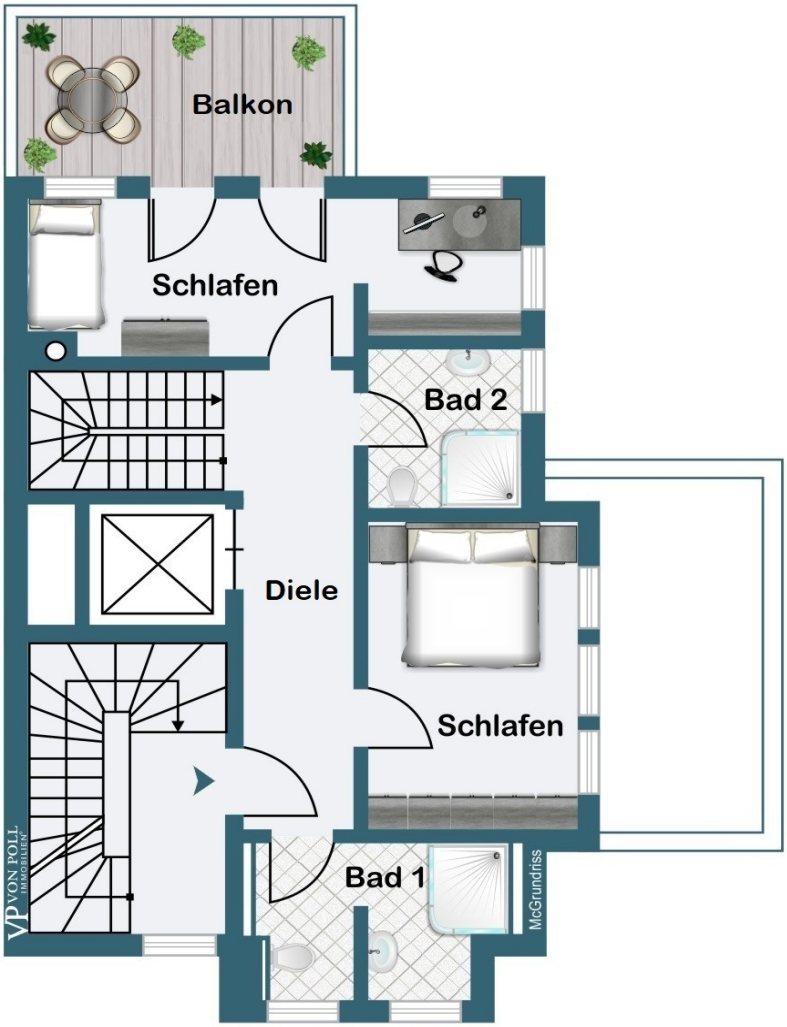
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

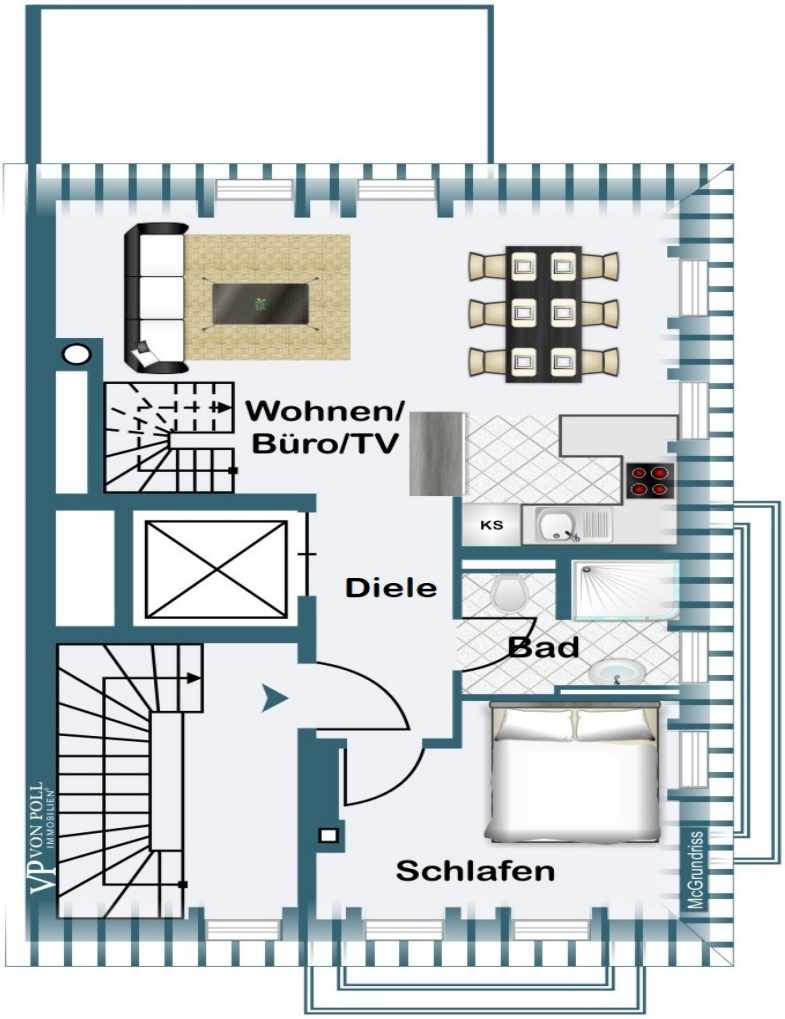
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

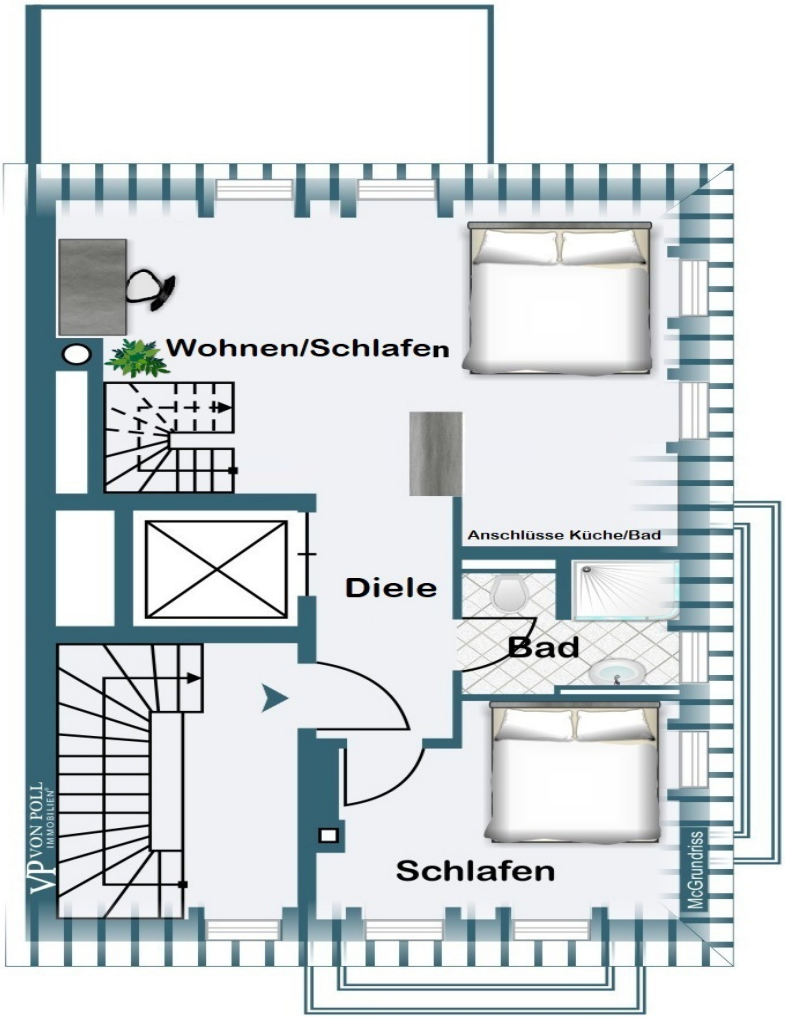
CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

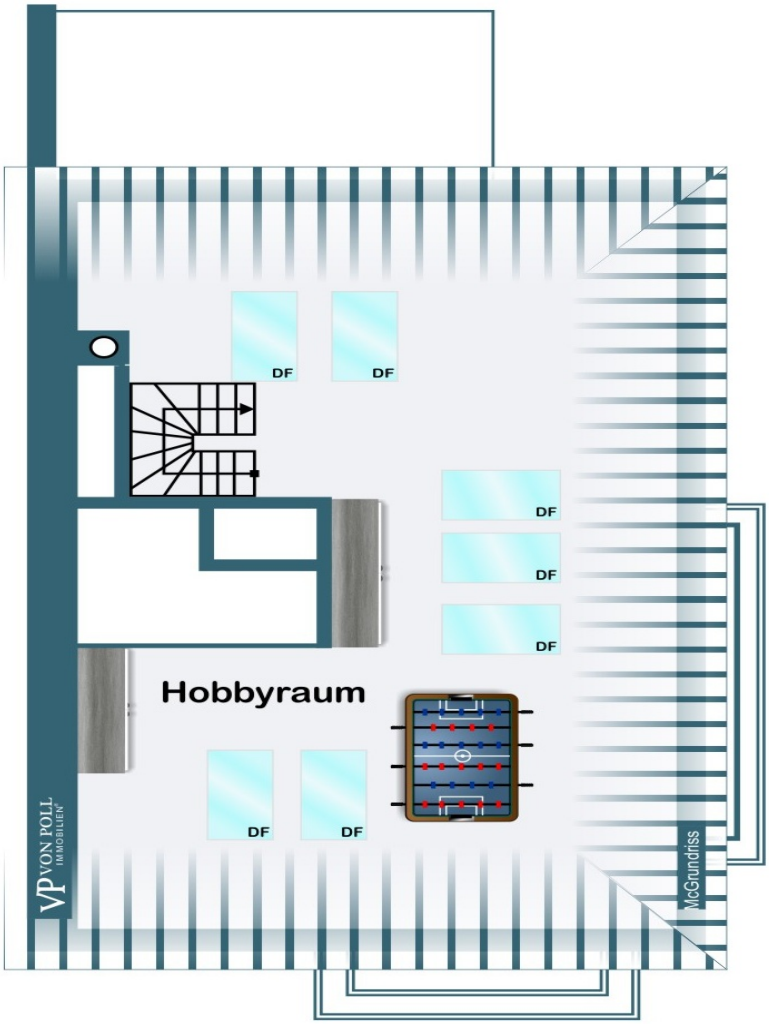
Planimetrie

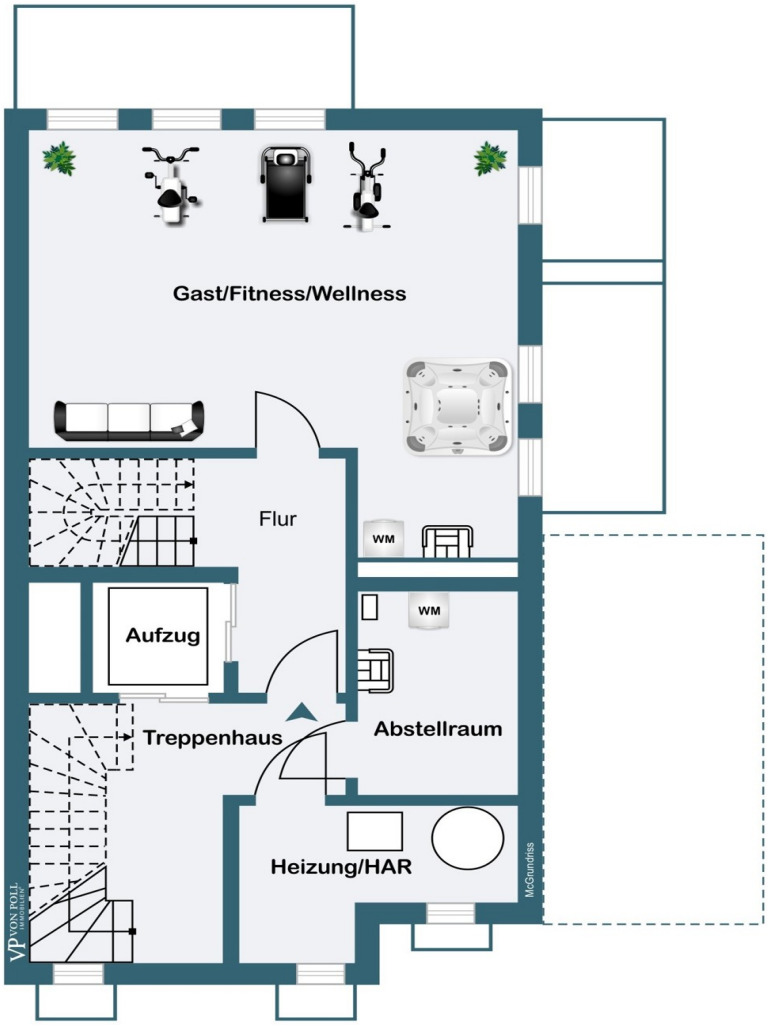



Balkon
Schlafen
Bad 2
Diele
Schlafen
Bad 1
VON POLL IMMOBILIEN
McGrundriss


Wohnen/
Büro/TV
KS
Diele
Bad
Schlafen
VON POLL
IMMOBILIEN
McGrundriss


Wohnen/Schlafen
Diele
Anschlüsse Küche/Bad
Bad
Schlafen
VON POLL IMMOBILIEN
McGrundriss


DF
DF
DF
DF
DF
Hobbyraum
DF
DF
VON POLL
IMMOBILIEN
McGrundriss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Una prima impressione

In exklusiver Villenlage im begehrten Dichterviertel wurde dieses attraktive Ein- bis Zweifamilienhaus im Jahr 2024 fertiggestellt und bietet modernen Wohnkomfort im Neubau Erstbezug.

Die Immobilie überzeugt durch klassische Architektur in Verbindung mit zeitgemäßer Technik und hochwertiger Ausstattung. Auf vier Etagen erstreckt sich eine großzügige Wohnfläche, ergänzt durch einen eleganten, barrierefreien Aufzug, der alle Ebenen verbindet.

Die Aufteilung in zwei Wohneinheiten mit ca. 250m² nutzbarer Fläche ermöglicht eine clevere flexible Nutzung:
Einfamilienhaus mit Garten für die große Familie, Mehrgenerationenhaus mit zwei separaten Wohneinheiten oder die Kombination eine Wohnung bewohnen und die andere vermieten.

Die moderne Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Edle Materialien wie Marmor, Feinsteinzeug und Echtholzparkett schaffen ein elegantes Ambiente. Design-Bäder, dreifach verglaste Holzfenster, ein Kamin im Wohnzimmer sowie großzügige Terrassen unterstreichen den hochwertigen Charakter mit Lebensqualität.

Technisch überzeugt das Haus mit Smarthome-System, Fußbodenheizung, energieeffizienter Wärmepumpe und der Energieklasse A+.
Das Mansardendach mit Naturschiefer und Gauben ist nicht nur optisch ansprechend, sondern auch hervorragend gedämmt.
Der Garten grenzt an die gepflegten Grünflächen benachbarter Stadtvillen und bietet eine ruhige und grüne Oase für Familien, Kinder und Gäste. Die große Terrasse im ersten Obergeschoss eröffnet einen schönen Blick ins Grüne.
Die Garage mit elektrischem Tor sowie ein Außenstellplatz bieten zusätzlichen Komfort.

Die wohnlich ausgebaute Souterrainfläche mit ca. 53?m² und das Dachstudio mit ca. 21?m² sind beheizt und mit Parkett versehen und eignen sich ideal für Gast, Büro, Fitness/ Wellness.

Die Immobilie eignet sich für Familien mit Kindern, Paare und durch den Aufzug auch für Senbioren, die eine hochwertige, bezugsfertige Neubau-Immobilie mit Garten in ruhiger

Lage suchen. Sowohl zur Eigennutzung als auch als zukunftssichere Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Dettagli dei servizi

- Entrée und Treppenhaus mit Marmorboden
- Holztreppe innenliegend
- Wärmepumpe und Heizsystem von Weißhaupt
- Smarthome-System Beleuchtung und Rollläden
- Parkett- und Dielenböden
- Feinsteinböden und Fliesen
- Fußbodenheizung
- Design-Bäder mit Tageslicht
- Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen
- Rainshower-Duschen
- Kamin im Wohnzimmer
- Wohnlich ausgebaute Fläche im Untergeschoss
- Waschküche
- Galeriefläche als Gast-Hobby-/Spielbereich (Nutzfläche)
- Naturschieferdach mit Dämmung
- Mansarddach mit Gauben
- Bodentiefe Fensterfronten
- Dreifach verglaste, edle Holzfenster
- Dachfenster von Velux mit elektrischen Rollos
- Terrasse
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Vorgarten
- Garten
- Garage mit elektrischem Tor
- Außenstellplatz
- Grüne Villen-Nachbarschaft

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Tutto sulla posizione

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstand das elegante Frankfurter Dichterviertel im Norden der Stadt. Mit seiner Vielzahl gründerzeitlicher Villen und Einfamilienhäusern mit Gärten gilt es heute als eines der exklusivsten Wohnviertel Frankfurts. In den von Bäumen gesäumten Nebenstraßen der Eschersheimer Landstraße, die teils noch mit historischem Kopfsteinpflaster versehen sind, reihen sich Altbau Villen mit Mansarddächer, Erkern, hohen Giebeln und extravagante Gauben-formen aneinander. Auch Wohnhäuser sind zur damaligen Zeit im Dichterviertel entstanden und hier und da zeigt sich eine Villa oder eine Immobilie auch im klaren, kontrastierenden Bauhausstil. Das Dichterviertel übt aufgrund einer gewissen Intimität von jeher einen hohen Reiz auf die geistige Elite Frankfurts aus. Anne Frank, Hilmar Hoffmann, Walter Benjamin, Marcel und Teofila Reich-Ranicki waren hier zu Hause, um nur einige prominente Namen zu nennen.
Besonders lebenswert ist das Dichterviertel nicht zuletzt auch, weil die Infrastruktur von der Verkehrsanbindung zur Innenstadt über Kindergärten,Schulen und Sport und Freizeiteinrichtungen bis hin zum täglichen Einkauf am Dornbusch und entlang der Eschersheimer, durchweg fussläufig gegeben ist. Ideal für Familien mit Kindern und Menschen die kurze Wege suchen.

Das Dichterviertel bietet eine nahezu ideale Anbindung – sowohl für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs als auch für Autofahrer. Die U-Bahn-Linien 1, 2, 3 und 8 sowie zwei Buslinien ermöglichen eine bequeme Verbindung zu zahlreichen Zielen in Frankfurt. Die Innenstadt, das Bankenviertel, der Hauptbahnhof und auch der Frankfurter Flughafen sind schnell und unkompliziert erreichbar.

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

CODICE OGGETTO: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Krebs

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com