Frankfurt am Main – Dichterviertel

Elegantes Villenanwesen auf Südgrundstück im begehrten Dichterviertel

Número da propriedade: 25001086a

PREÇO DE COMPRA: 3.890.000 EUR • **ÁREA:** ca. 341,8 m^2 • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 813 m^2

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Numa vista geral

Número da propriedade	25001086a
Área	ca. 341,8 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1995
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	3.890.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 253 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	01.04.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	114.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

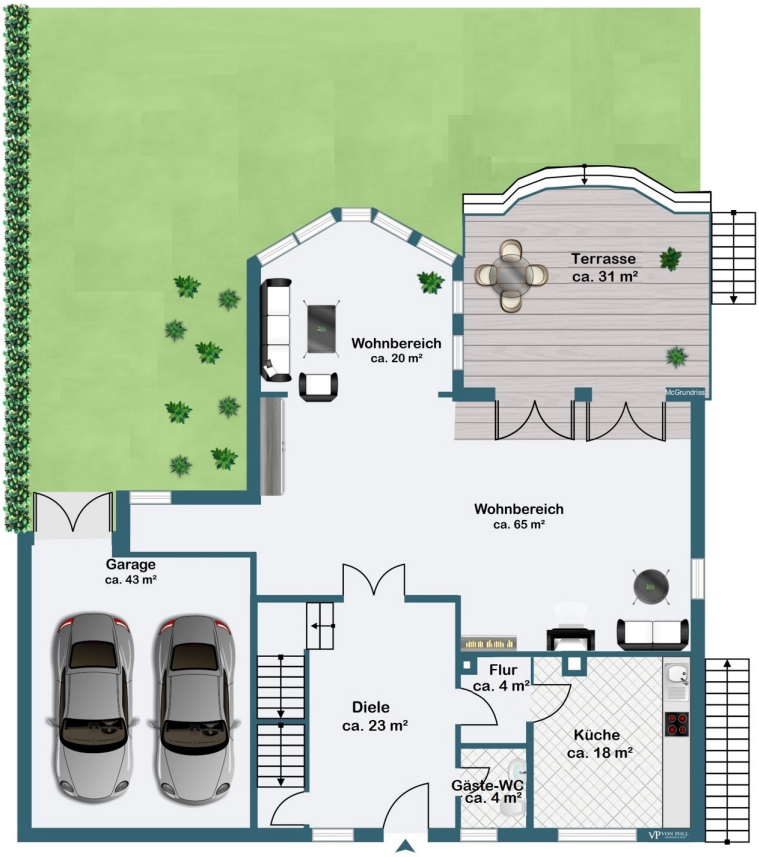
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

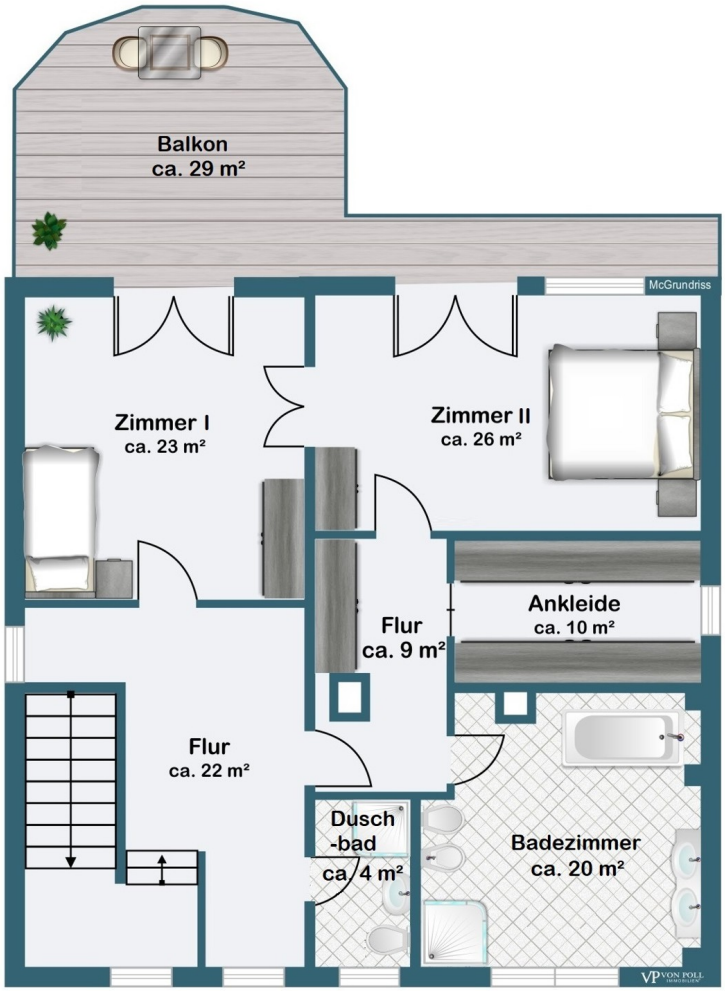
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

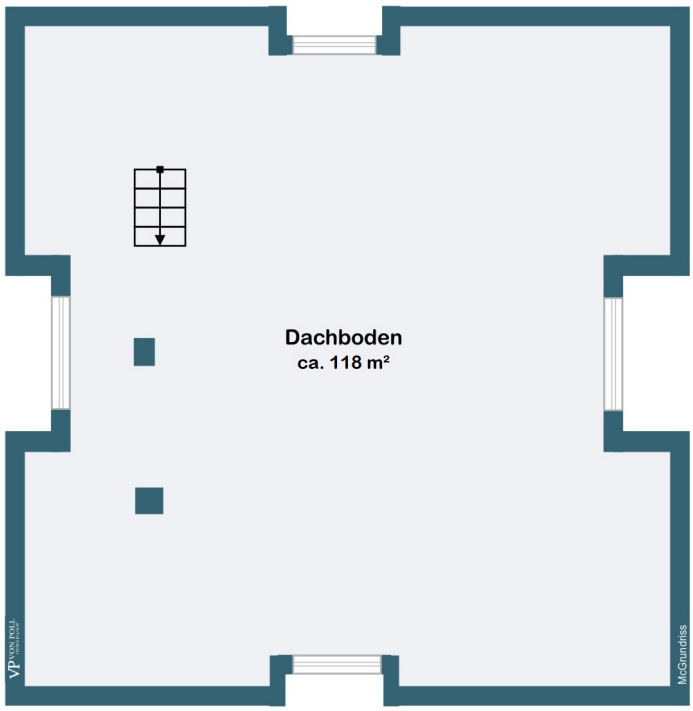
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

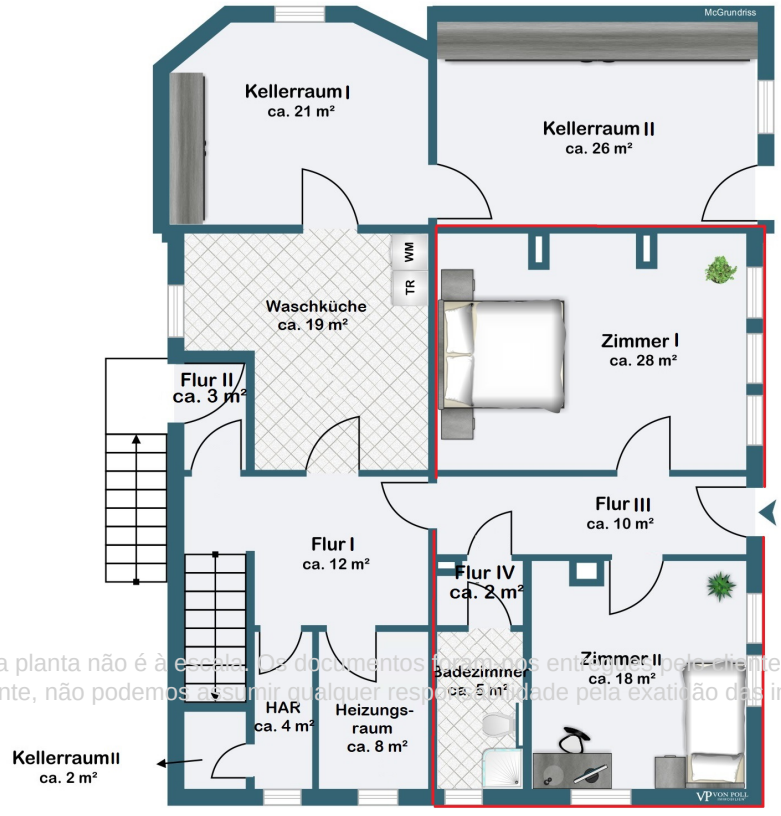
Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Plantas dos pisos




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





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Outras informações

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 da propriedade: 25001086a - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Detlef Krebs

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com