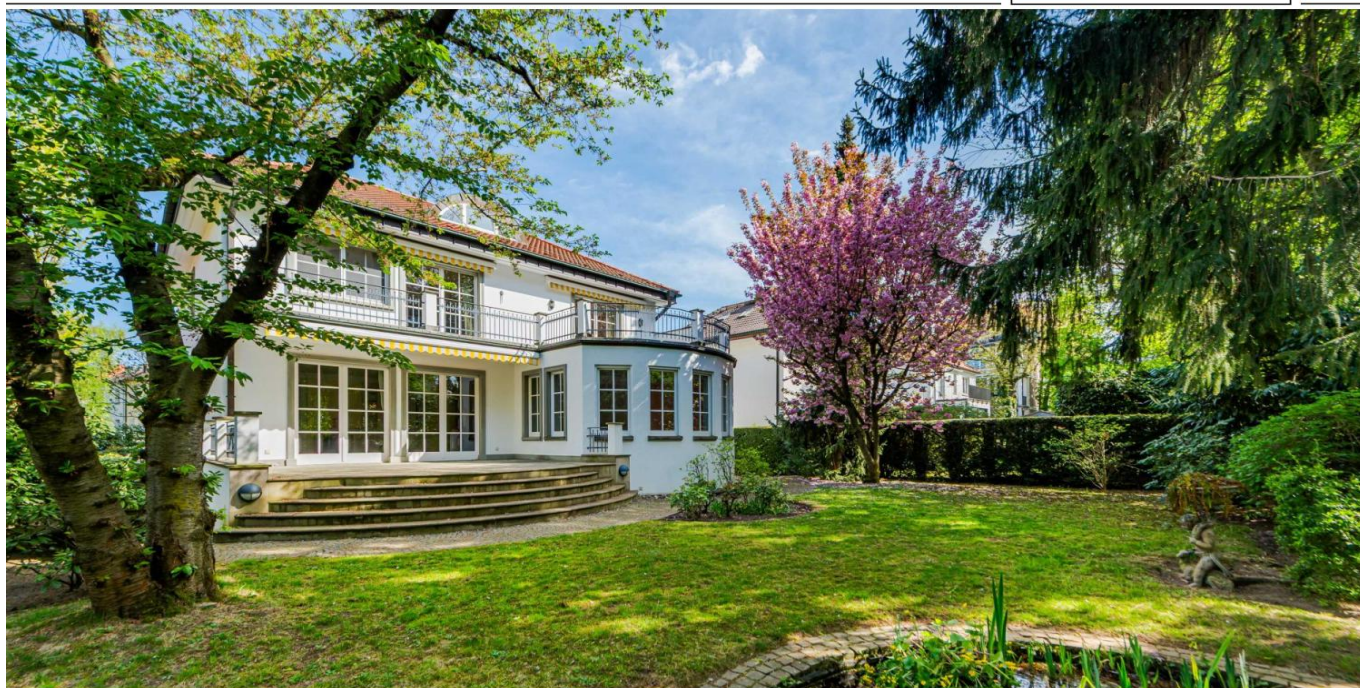


Frankfurt am Main – Dichterviertel

Exklusives Villenanwesen mit Südgrundstück im Dichterviertel

CODE DU BIEN: 25001086



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 3.890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 341,8 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 813 m²

CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001086
Surface habitable	ca. 341,8 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	3.890.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 253 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	114.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété

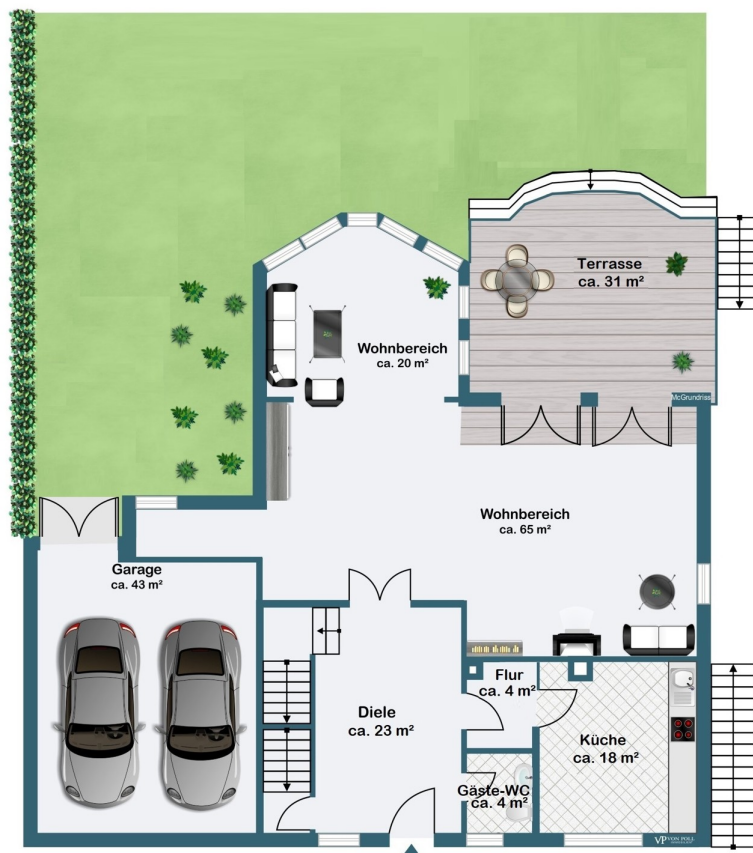


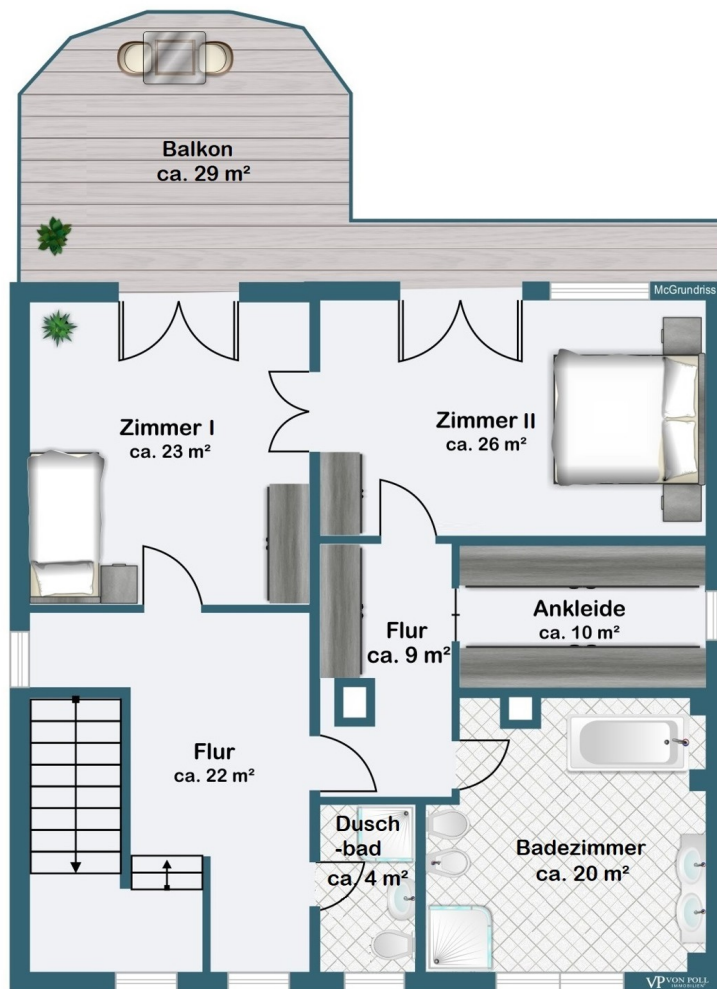
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

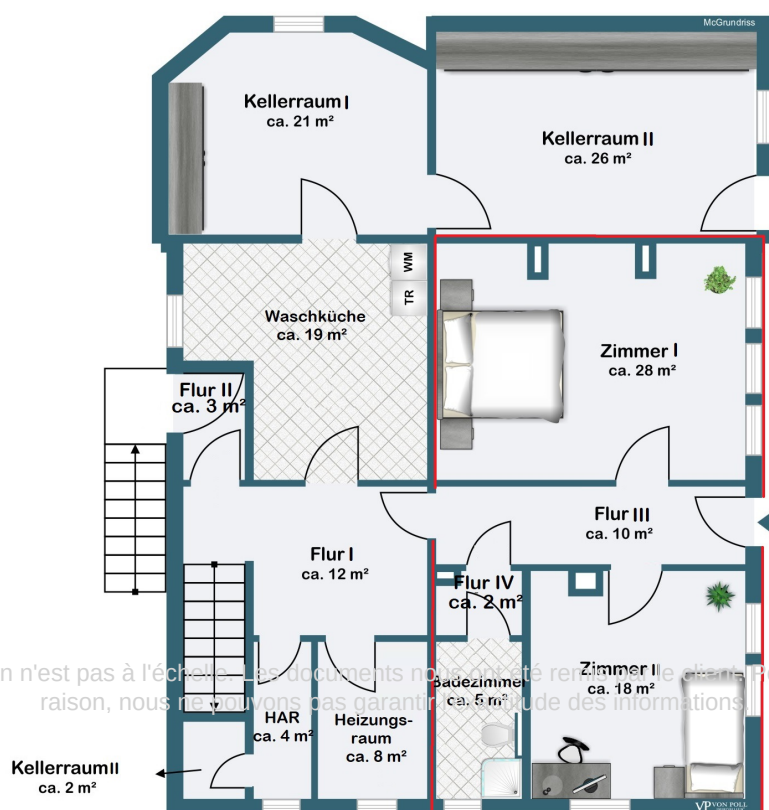
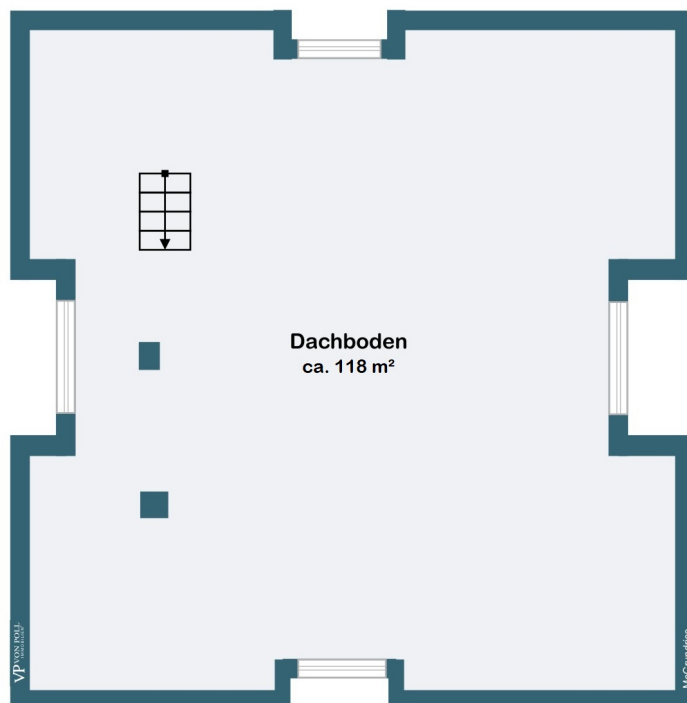
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents ne sont destinés qu'à rendre le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25001086 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com