

Frankfurt am Main – Dichterviertel

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

CODE DU BIEN: 25001107



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 2.875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 292 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001107 - 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: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001107
Surface habitable	ca. 177 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.875.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 123 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.05.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



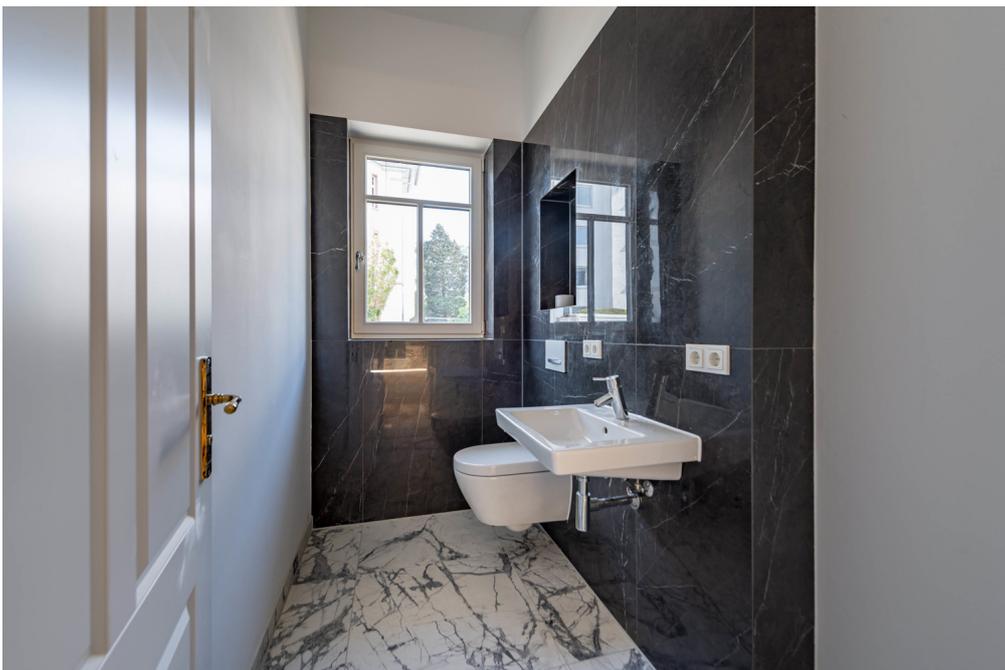
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



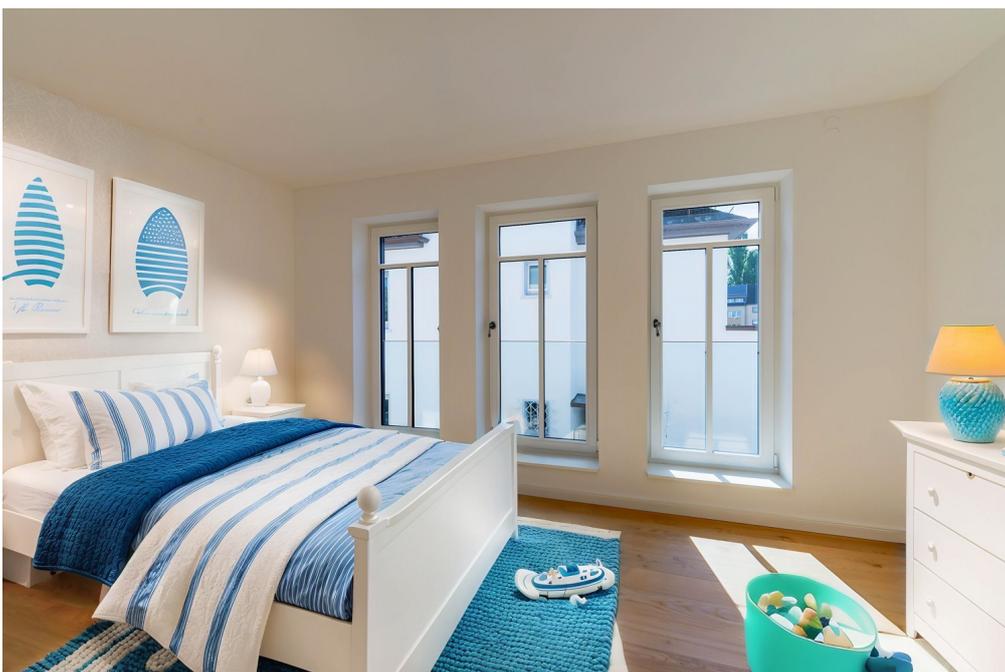
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



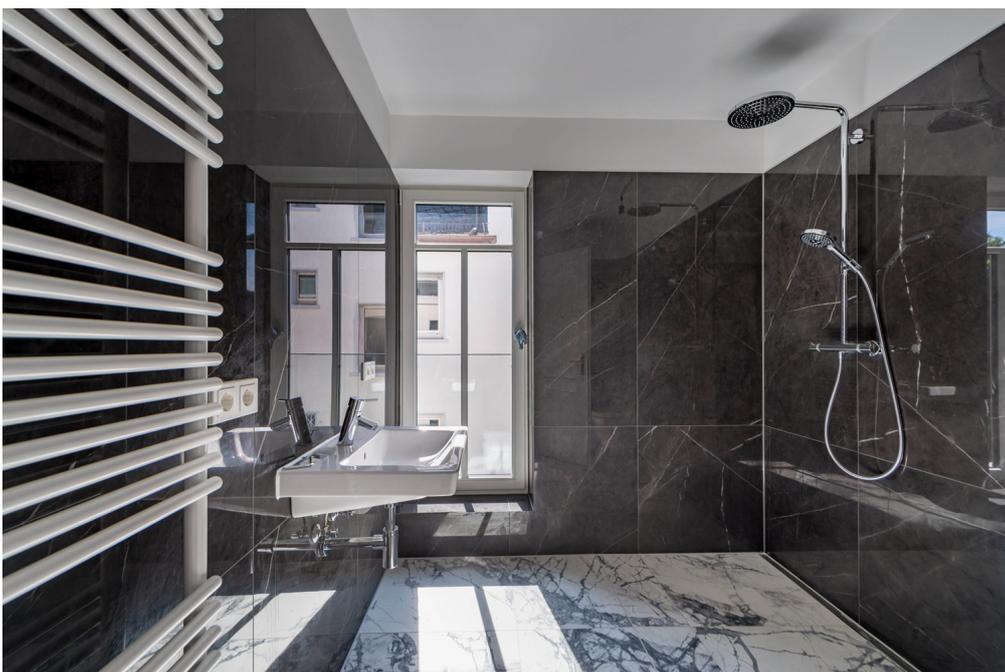
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



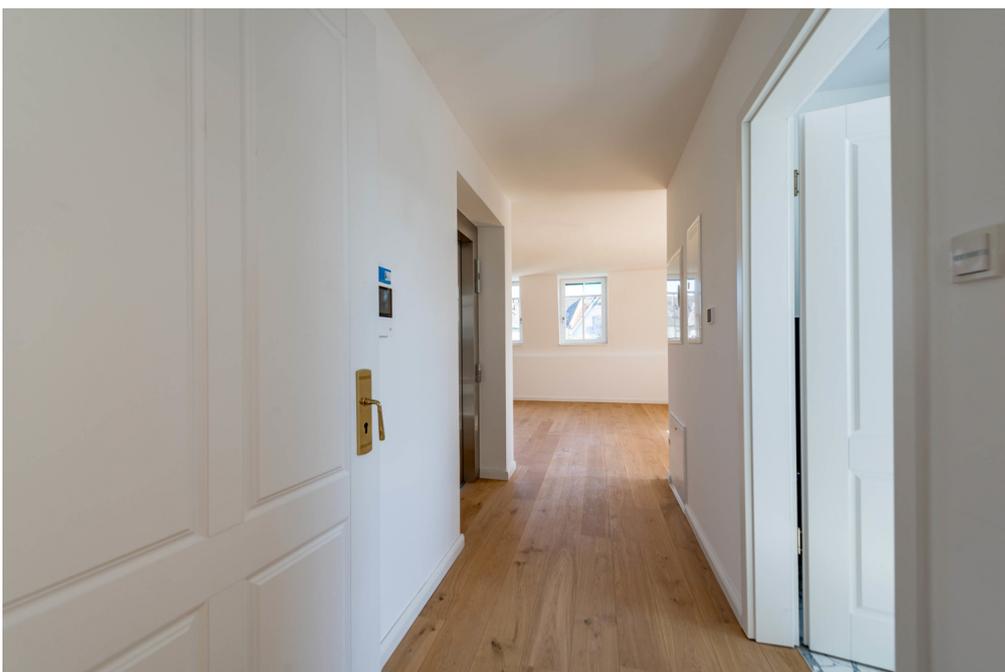
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété

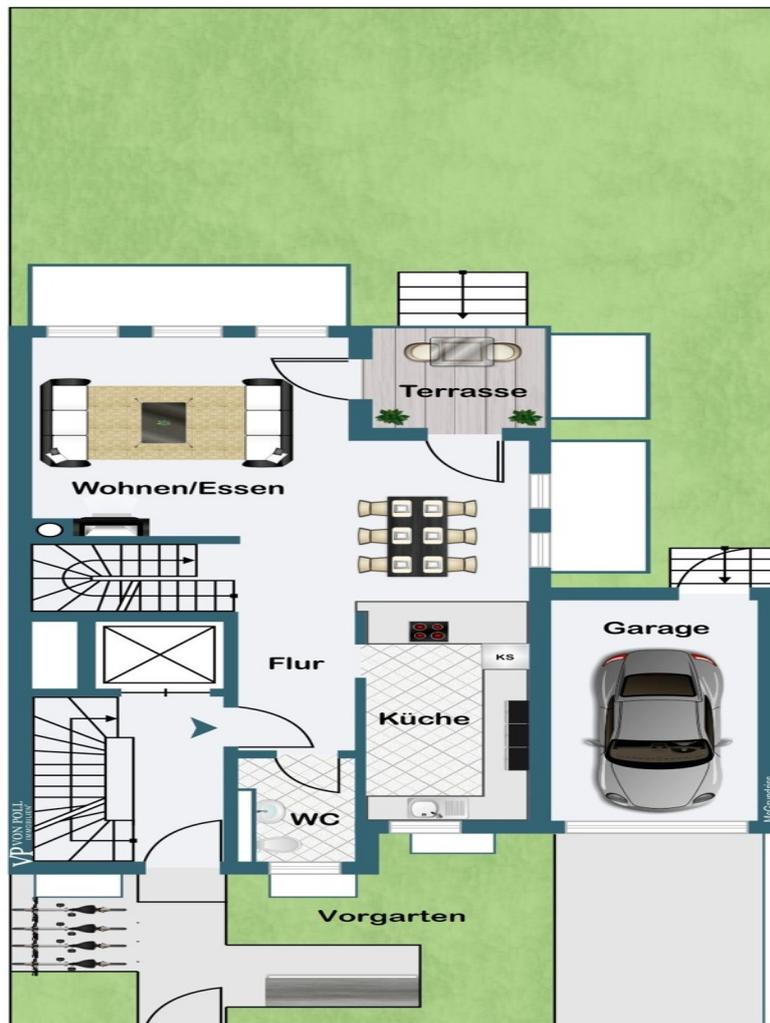


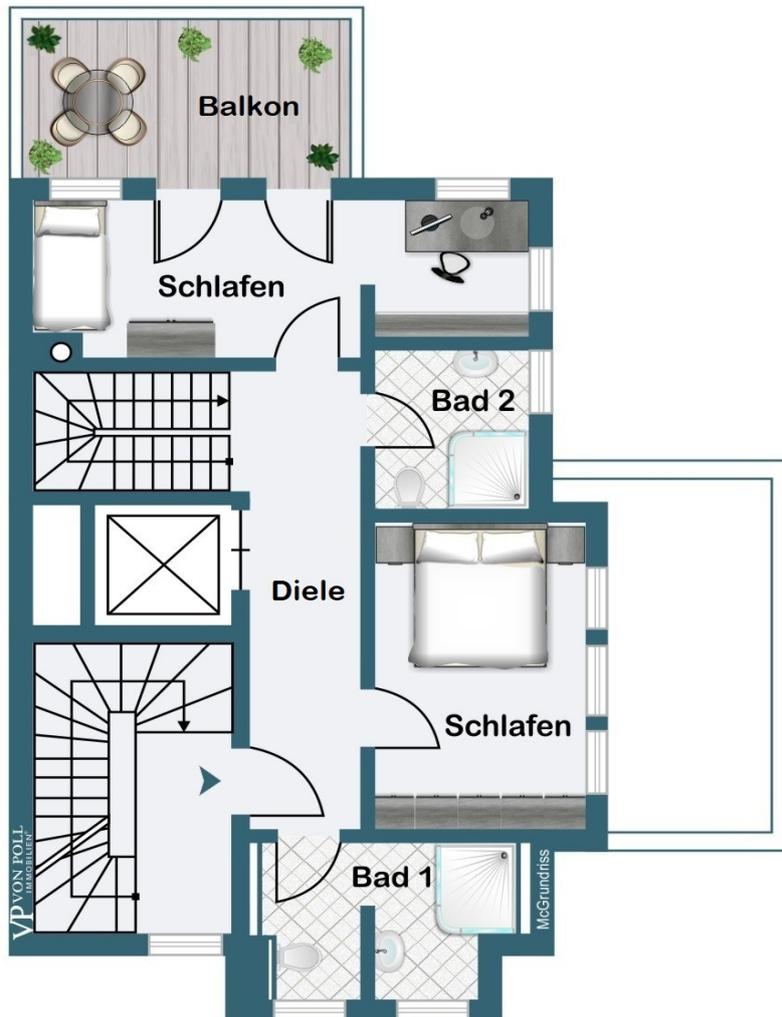
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

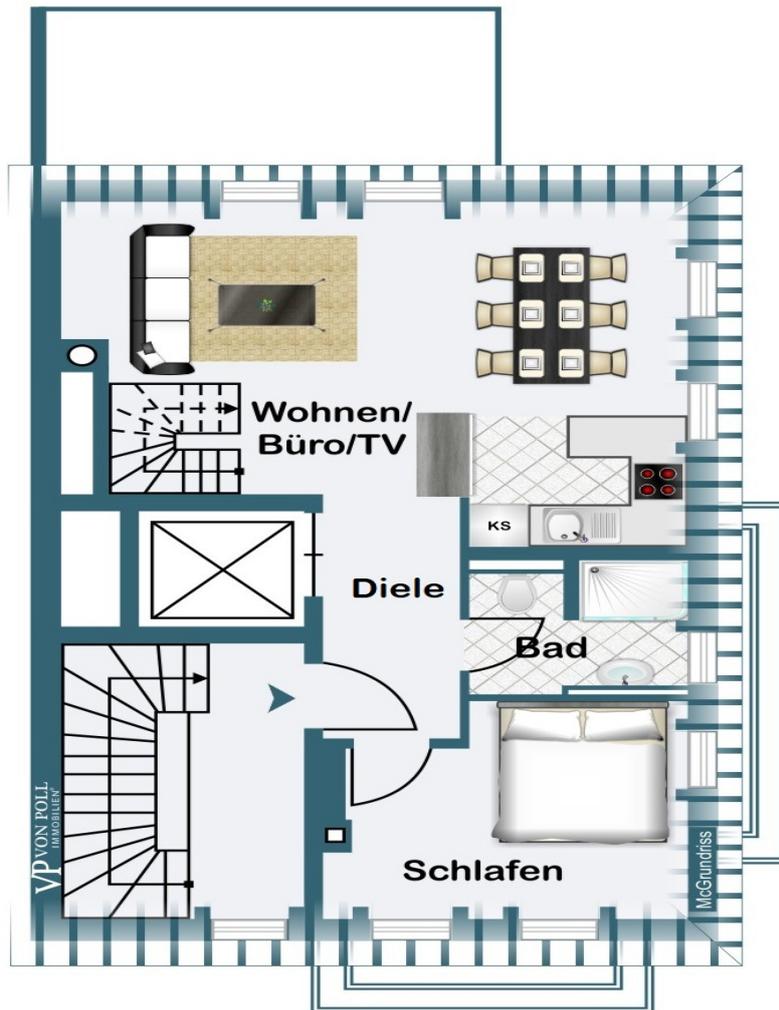
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

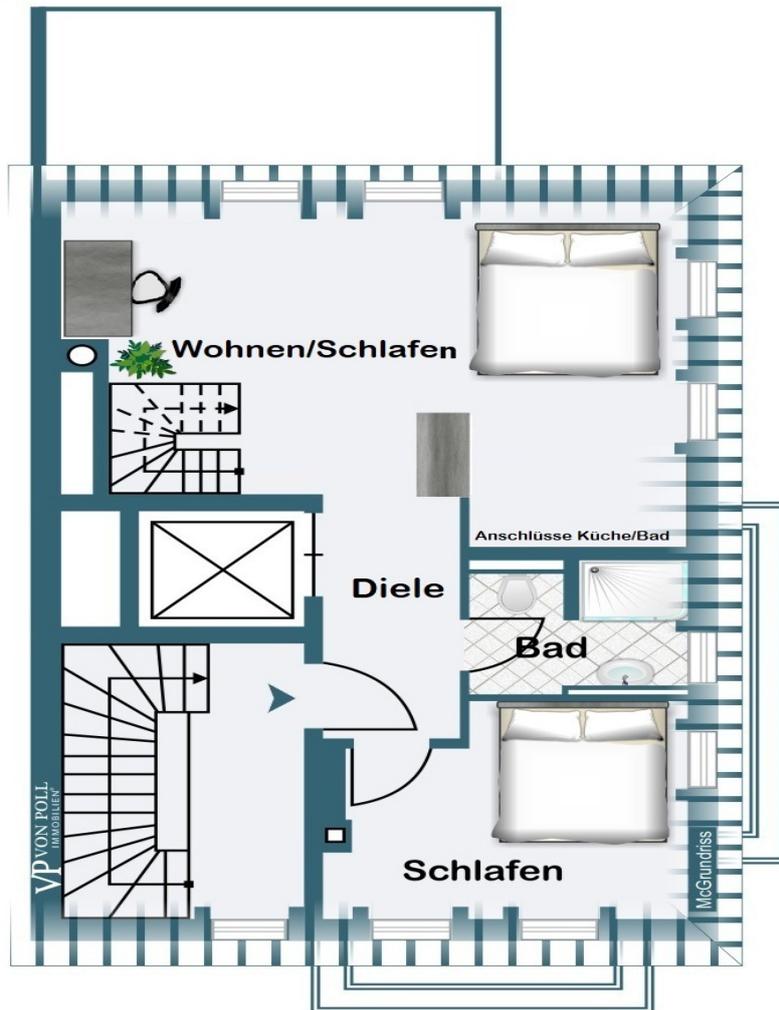
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

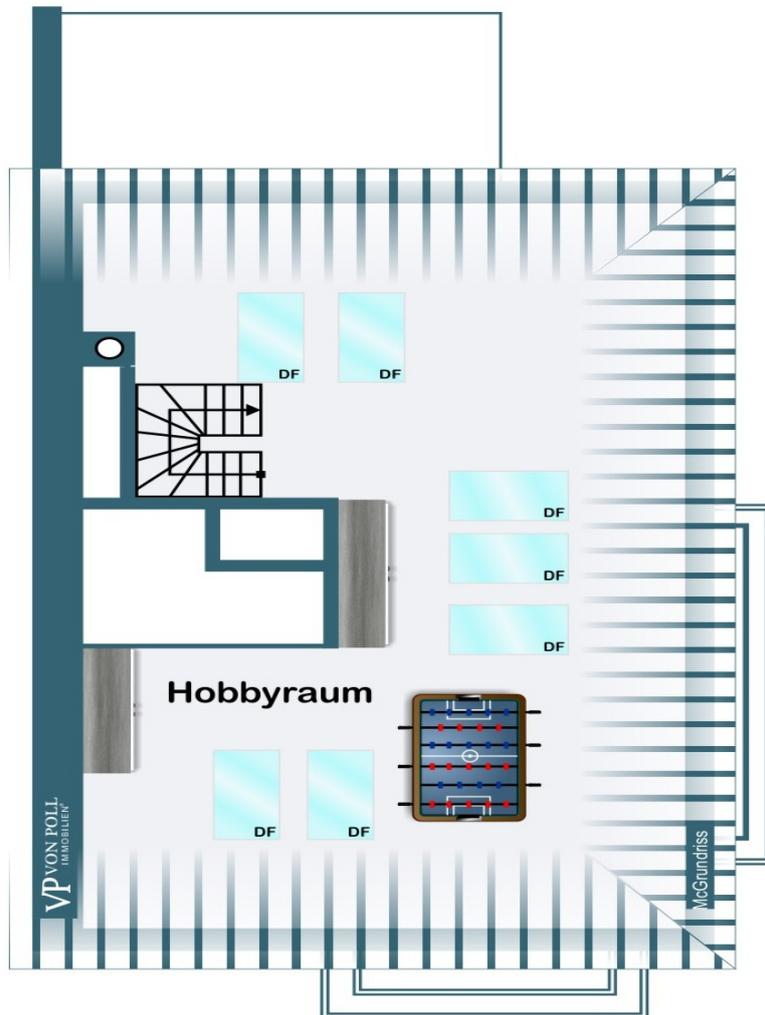
## Plans d'étage

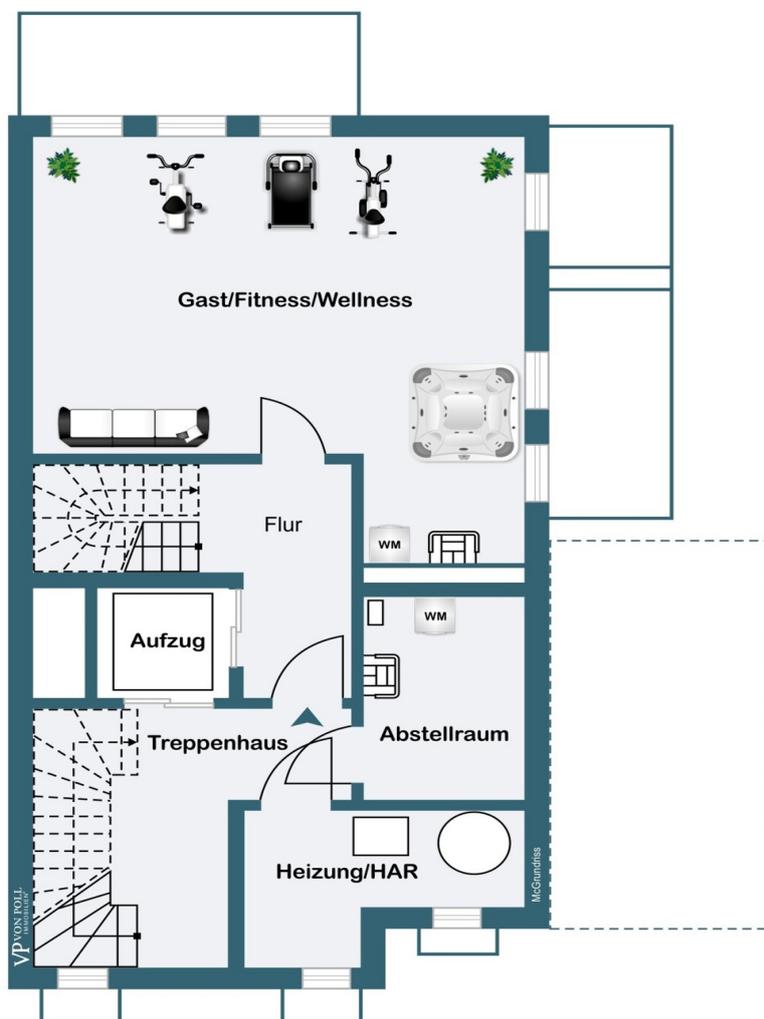












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Une première impression

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 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.

Das Haus verfügt über eine wohnlich ausgebaute Souterrainfläche mit rund 53m<sup>2</sup> sowie ein Dachstudio mit etwa 21m<sup>2</sup>. Beide Flächen sind beheizt und mit Parkett versehen und eignen sich ideal für Gast, Büro, Fitness oder Wellness. Eine Umnutzung der Räume ist denkbar und könnte zusätzliche Wohnfläche schaffen!

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien mit Kindern, Paare oder Senioren, die eine hochwertige, sofort bezugsfertige Neubau-Immobilie mit Garten in ruhiger Lage suchen.

Sowohl zur Eigennutzung als auch als zukunftsichere Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25001107 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)