Frankfurt am Main – Dichterviertel

# Großzügiger Neubau mit Lift, Garage und Garten in Bestlage des Dichterviertels

***??????? ????????: 25001107***

**???? ??????: 2.875.000 EUR • ?????????: ca. 177 m$^2$ • ???????: 6 • ?????? ???: 292 m$^2$**

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25001107 |
| ????????? | ca. 177 m² |
| ????? ?????? | ????? Mansard |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 3 |
| ???? ?????????? | 2024 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 2.875.000 EUR |
| ????? | ?????????? ??????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 123 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????, ???????? |

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ELECTRICITY |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 29.05.2034 |
| ???? ????????? | ?????? ?????????? ???? / ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 20.00 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | A+ |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2024 |

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

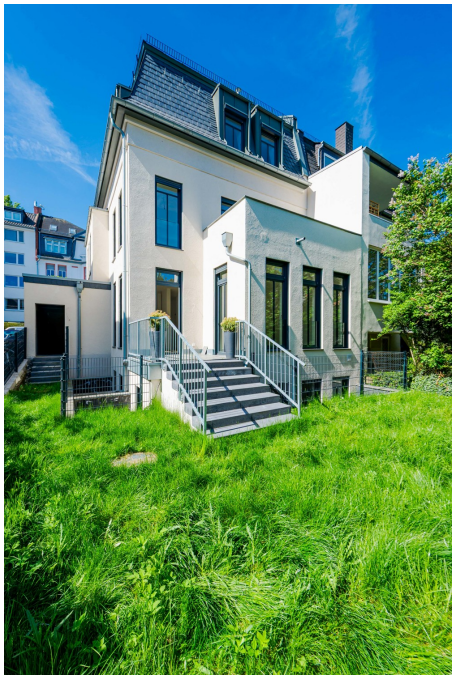
# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

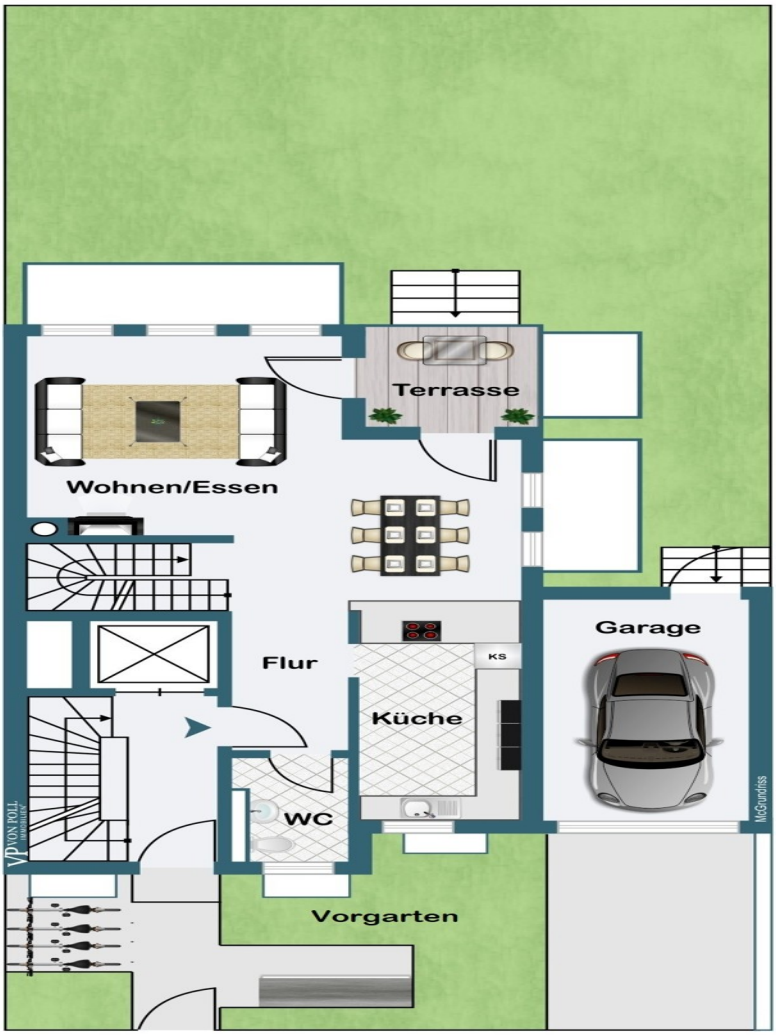
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

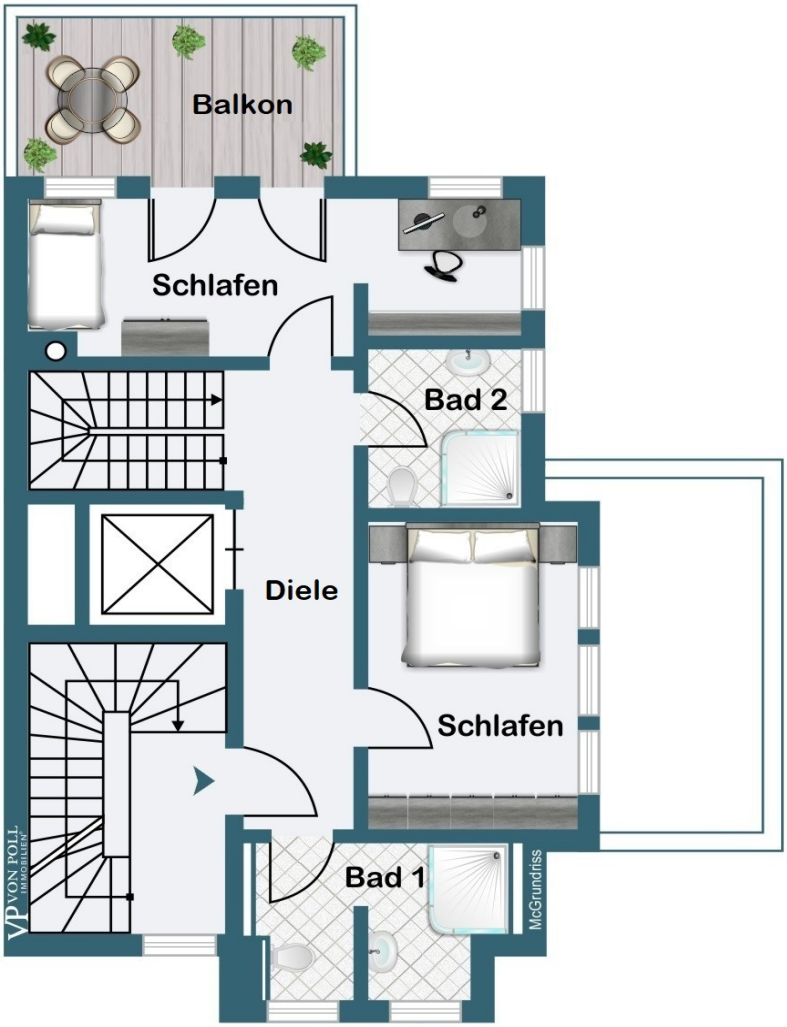
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

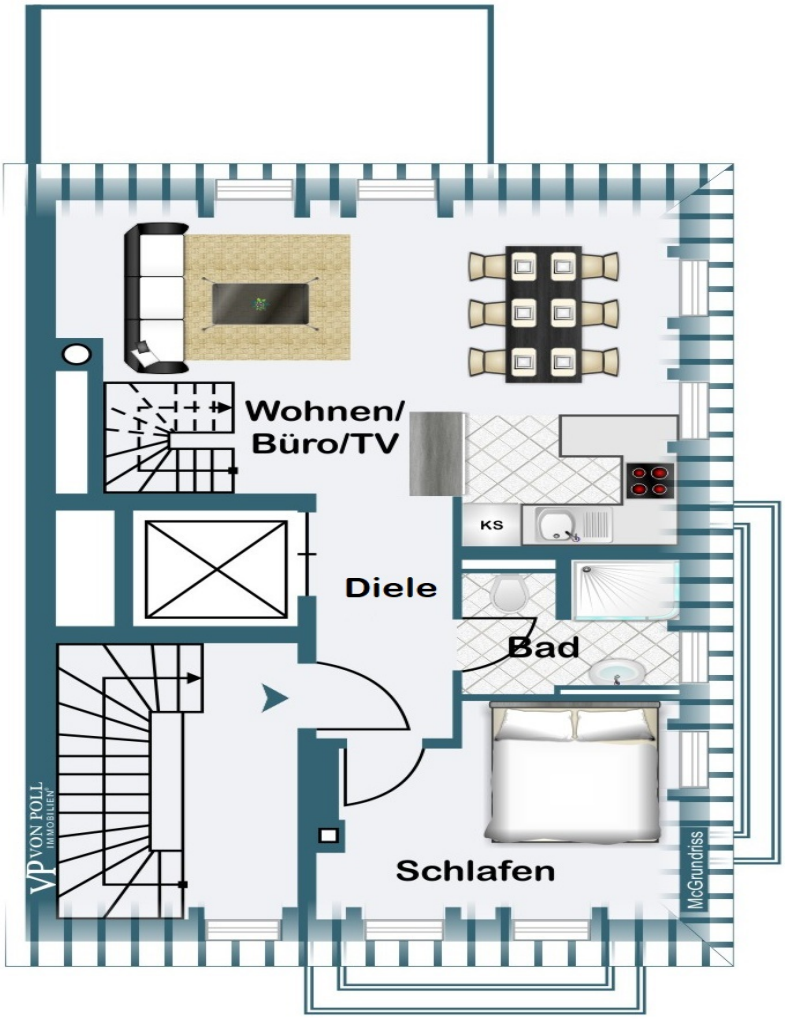
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

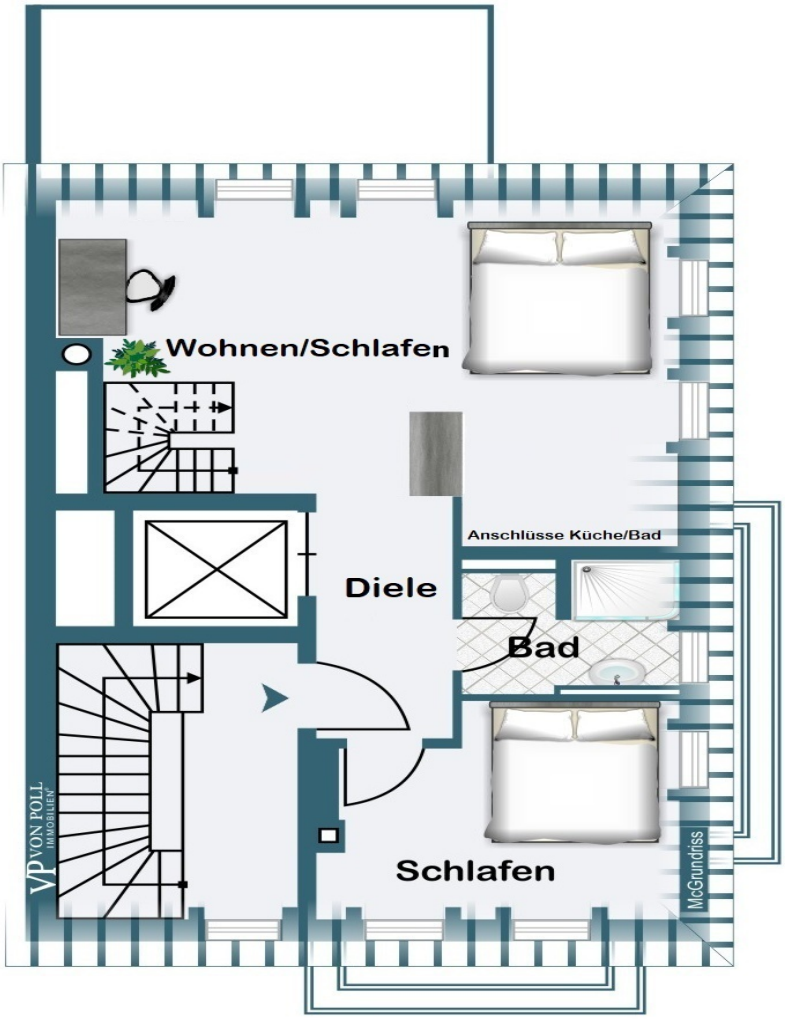
**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

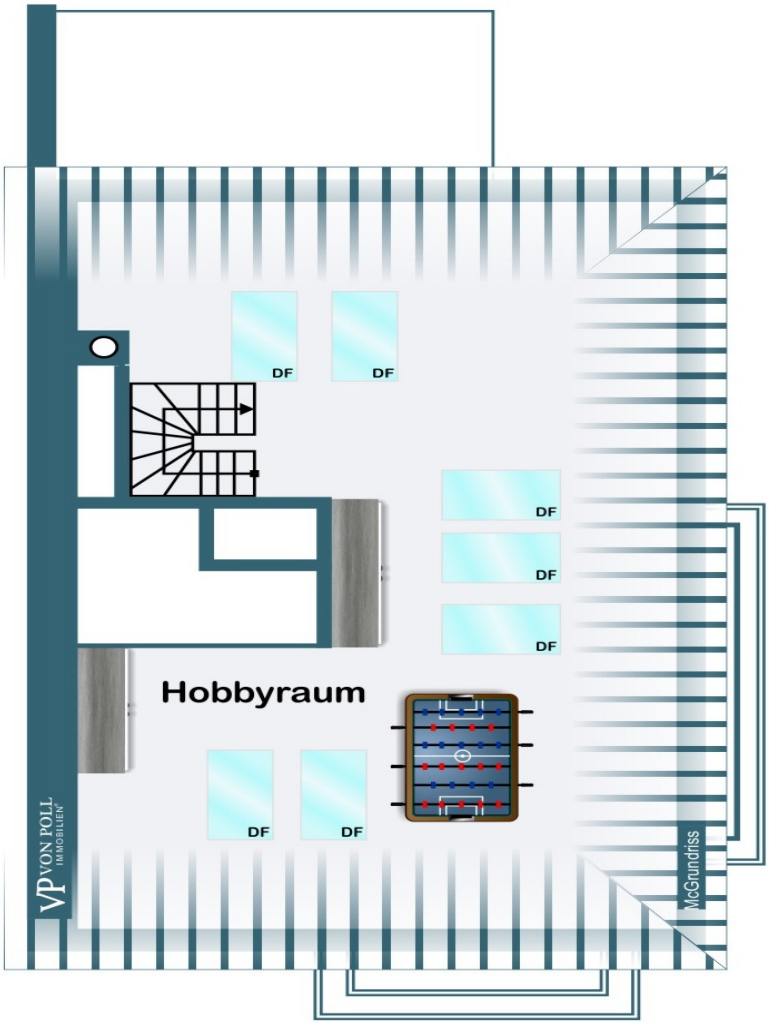
# ??????

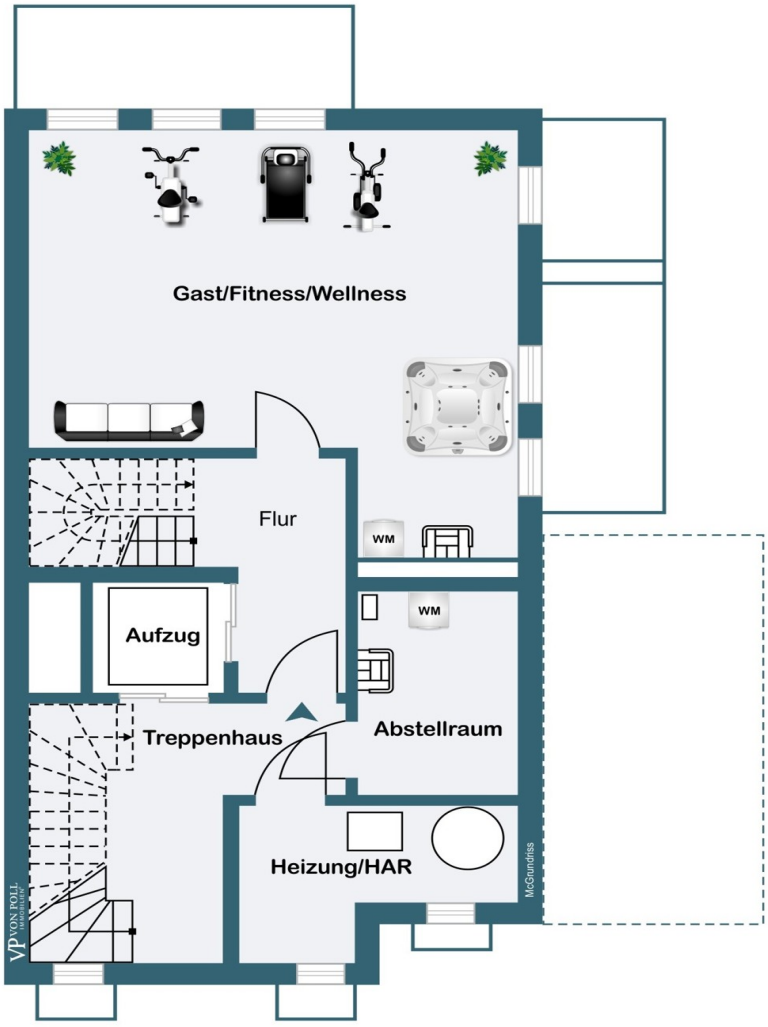



Balkon
Schlafen
Bad 2
Diele
Schlafen
Bad 1
VON POLL IMMOBILIEN
McGrundriss


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


Gast/Fitness/Wellness
Flur
WM
WM
Aufzug
Treppenhaus
Abstellraum
Heizung/HAR
McGrundriss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ??? ????? ????????

In exklusiver Villenlage im begehrten Dichterviertel wurde dieses attraktive Ein- bis Zweifamilienhaus im Jahr 2024 fertiggestellt und bietet modernen Wohnkomfort im Neubau Erstbezug.
Die Aufteilung in zwei Wohneinheiten mit ca. 250m² nutzbarer bequemer Fläche ermöglicht eine flexible Nutzung:
Möglich als Einfamilienhaus für die große Familie, Mehrgenerationenhaus mit zwei separaten Wohnungen oder Kombination zum selber bewohnen und Teil vermieten.

Die Immobilie überzeugt durch klassische Architektur in Verbindung mit zeitgemäßer Technik und hochwertiger Ausstattung. Die großzügige Wohnfläche ist durch einen eleganten, barrierefreien Aufzug verbunden.
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.

Technisch überzeugt das Haus mit modernsten Smarthome-System, Fußbodenheizung, energieeffizienter Wärmepumpe und der besten Energieklasse A+.
Das Mansardendach mit Naturschiefer und Gauben ist optisch ansprechend und auch hervorragend gedämmt.
Der hübsche Garten grenzt an die gepflegten Grünflächen benachbarter Stadtvillen und bietet eine ruhige und grüne Oase. 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 Souterrain Fläche mit ca. 53?m² und das Dachstudio mit ca. 21?m² sind mit Fußbodenheizung und mit Parkett ausgestattet und eignen sich ideal für Gast, Büro, Fitness/ Wellness.
Für Familien mit Kindern, Paare und mit dem Aufzug auch für Senioren ist dieses Haus eine bezugsfertige Neubau-Immobilie mit Garten.
Sowohl zur Eigennutzung als auch eine zukunftssichere Kapitalanlage mit Vermietung!

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ????????????? ??? ???????

- 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

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ??? ??? ??? ??????????

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.

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Detlef Krebs

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com