Frankfurt am Main – Dichterviertel

Wunderschöner Altbau im Dichterviertel – Stilvolles Dreifamilienhaus mit Garten und Skylineblick

??????? ????????: 25001021

???? ??????: 2.950.000 EUR • ?????????: ca. 381 m² • ???????: 13 • ?????? ???: 403 m²

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

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

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ??? ?????

??????? ????????	25001021
?????????	ca. 381 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	13
????????? ??? ????????	10
????????	4
???? ??????????	1925

???? ??????	2.950.000 EUR
?????????	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.12.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	160.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1925

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

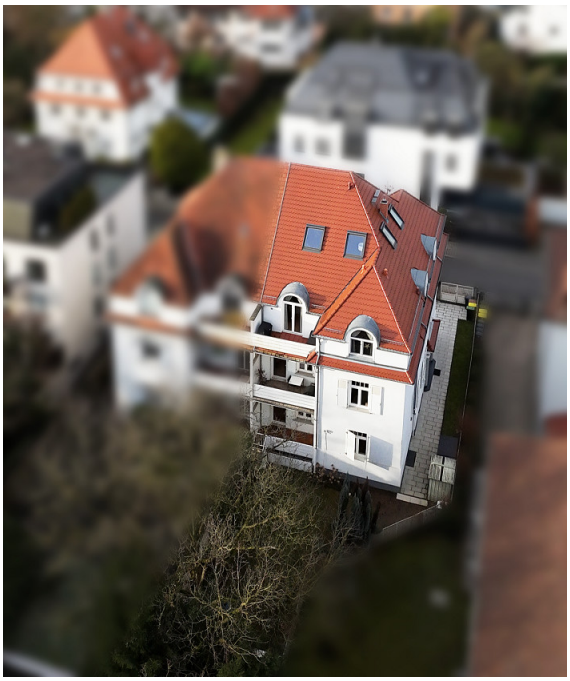
?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?? ???????



VON POLL IMMOBILIEN

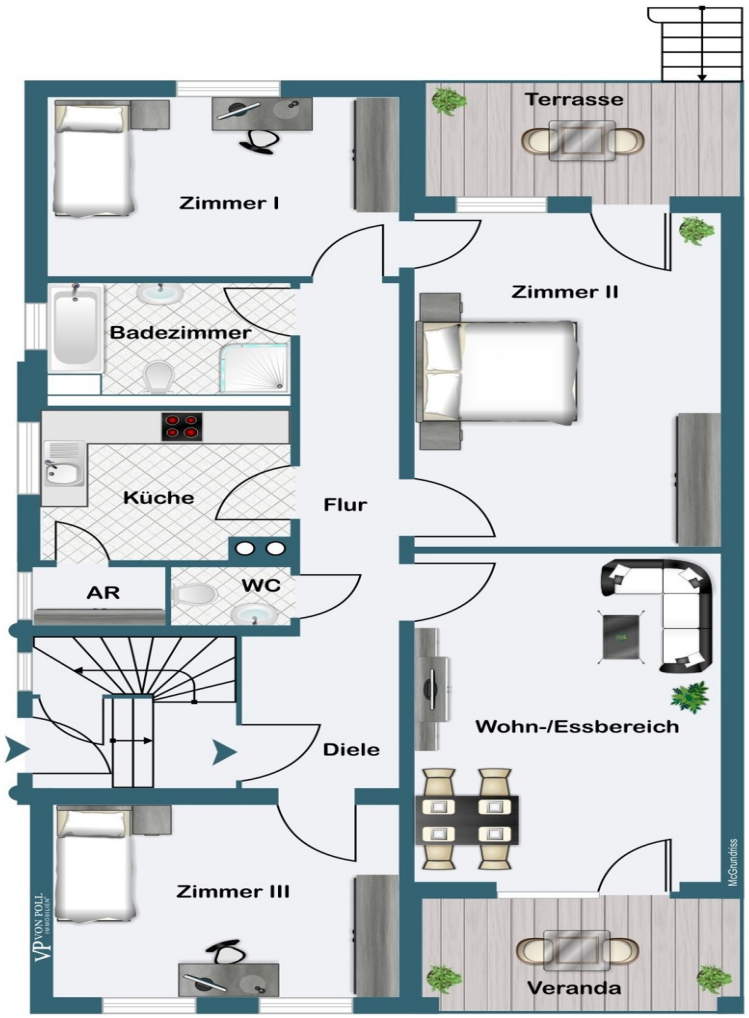
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

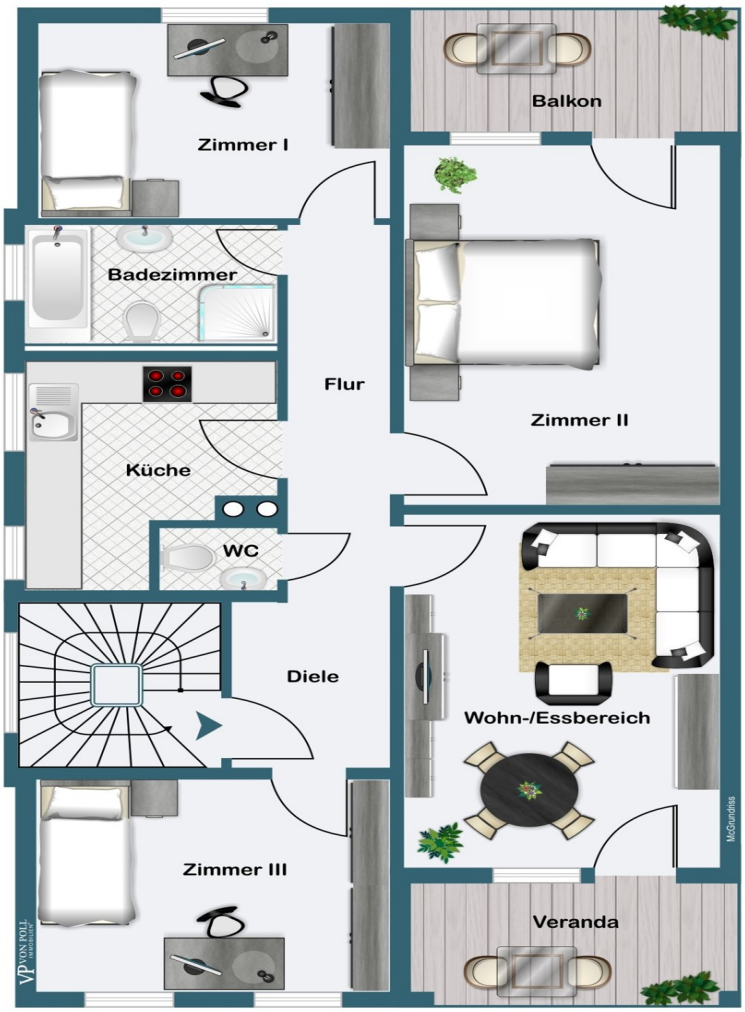
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

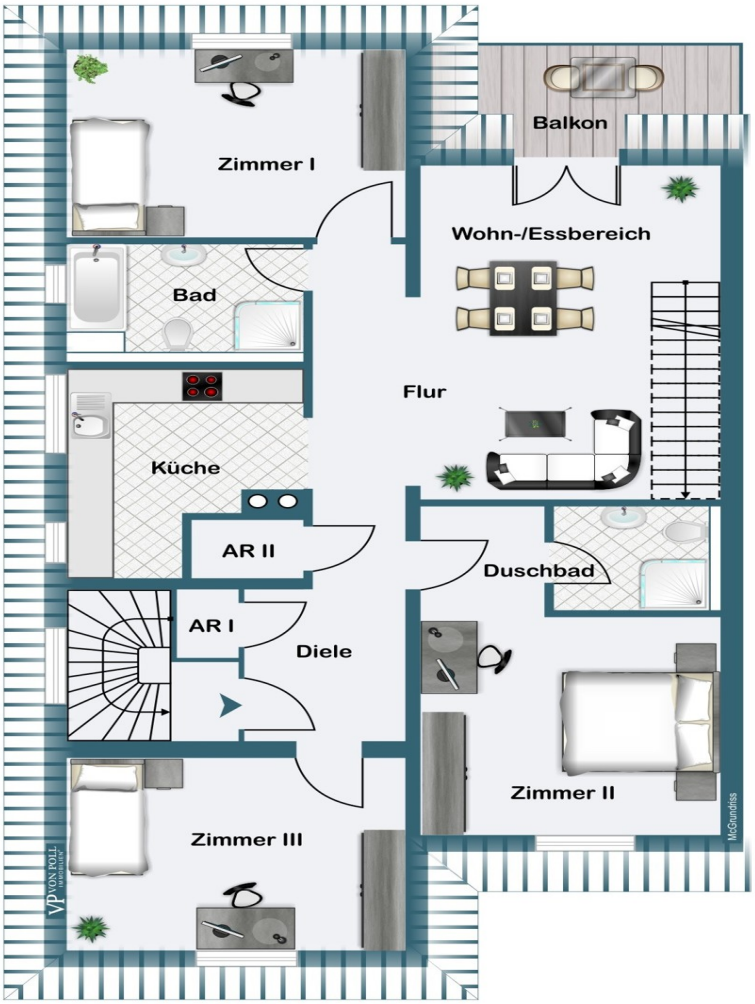
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

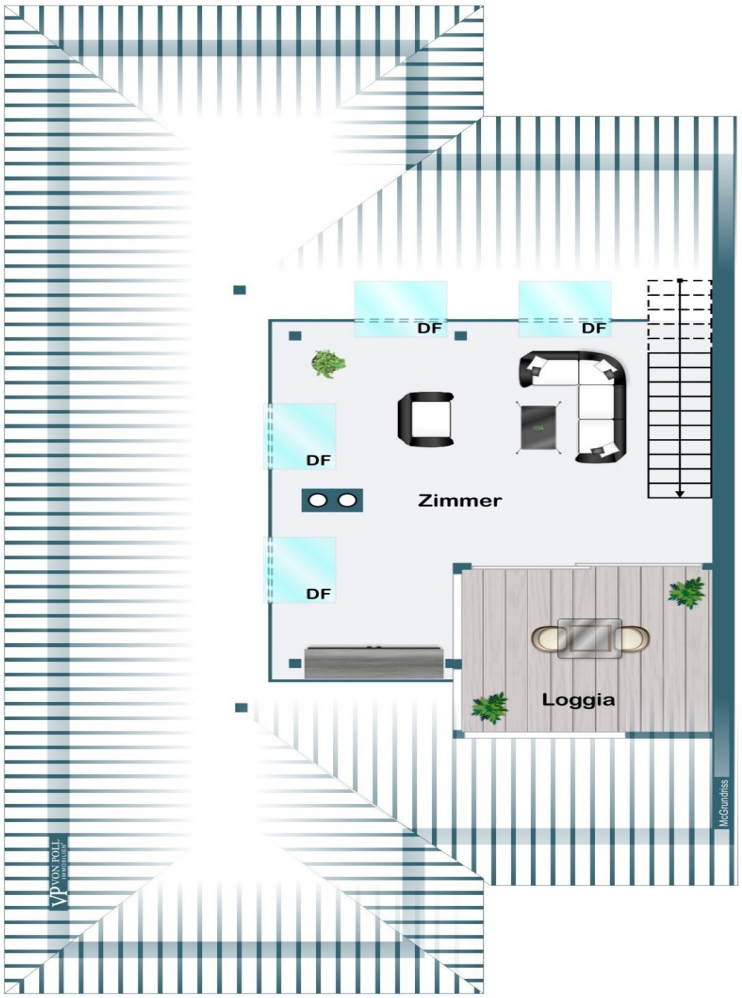
??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

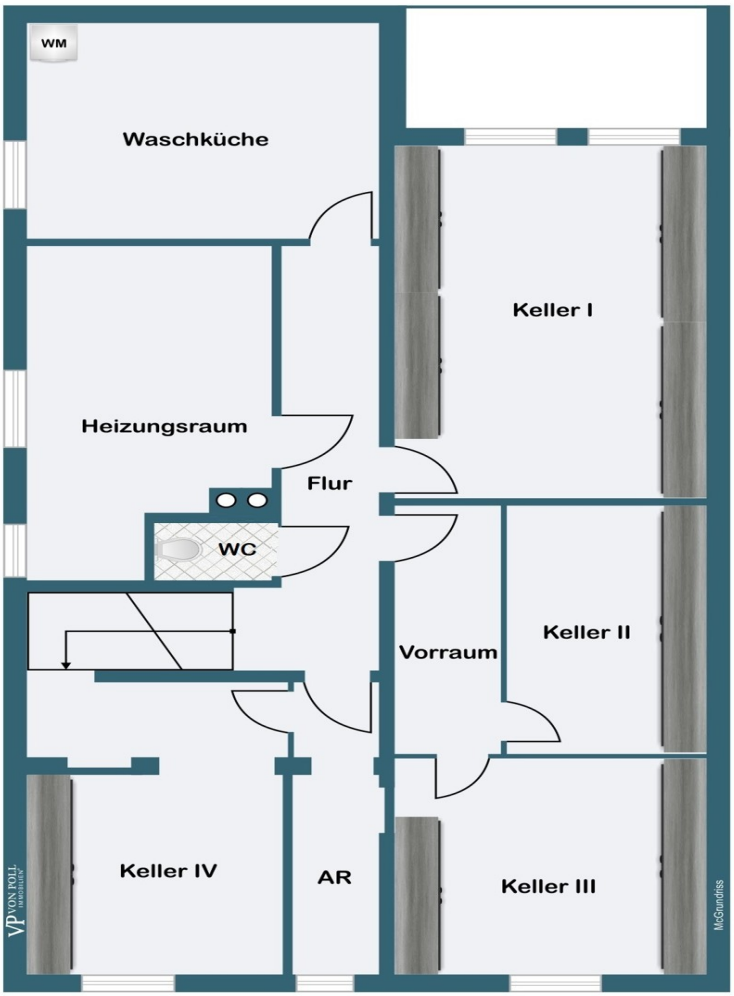
??????




Balkon
Zimmer I
Badezimmer
Flur
Zimmer II
Küche
WC
Diele
Wohn-/Essbereich
Zimmer III
Veranda


Balkon
Zimmer I
Wohn-/Essbereich
Bad
Flur
Küche
AR II
Duschbad
AR I
Diele
Zimmer II
Zimmer III


DF
DF
DF
Zimmer
DF
Loggia


WM
Waschküche
Keller I
Heizungsraum
Flur
WC
Keller II
Vorraum
Keller IV
AR
Keller III

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

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

??? ????? ????????

Diese stilvolle Stadtvilla - Hälfte aus dem Jahr 1925 ist ein wunderschöner Altbau, der klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Die Kombination aus historischen Details und zeitgemäßer Ausstattung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren. Mit einer Wohnfläche von circa 381 m² auf einem circa 403 m² großen Grundstück eignet sich das Haus ideal als Mehrgenerationenhaus oder für die Aufteilung in drei separate Wohneinheiten. Bereits als Drei-Familien-Haus genutzt, bietet das Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus erstreckt sich über vier Etagen und wurde umfassend modernisiert. Das Erdgeschoss ist aktuell leerstehend, sofort bezugsfertig und verfügt über einen superschönen, liebevoll angelegten Garten, der eine grüne Oase mitten in der Stadt bietet – ideal für Entspannung und gesellige Stunden im Freien. Das 1. Obergeschoss ist für 2.190 €/Monat vermietet, während das 2. Obergeschoss eine großzügige Maisonette-Dachgeschosswohnung ist, die für 2.550 €/Monat vermietet wurde. Diese exklusive Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit einer Loggia, Skyline-Blick und hochwertiger Trittschalldämmung ein außergewöhnliches Wohnambiente. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungen durchgeführt: Das Erdgeschoss wurde 2019 modernisiert, das 1. Obergeschoss 2022. Zudem wurde das Dach 2022 vollständig neu eingedeckt, der Spitzboden ausgebaut und gedämmt. Auch die Elektrik wurde auf den neuesten Stand gebracht und rund 80 % der Wasserleitungen erneuert. Der Altbau-Charme zeigt sich in den großzügigen Deckenhöhen von 2,80 Metern, den klassischen Stilelementen und den hellen, luftigen Räumen. Eine Zentralheizung sorgt für angenehmes Raumklima, während eine moderne Klimaanlage zusätzlichen Komfort bietet. Dimmbare Spots in den Wohnbereichen ermöglichen eine flexible Beleuchtung und unterstreichen die stilvolle Atmosphäre dieses besonderen Hauses. Diese Immobilie befindet sich in einer der besten Lagen Frankfurts – dem exklusiven Dichterviertel. Als eine der gefragtesten und repräsentativsten Adressen der Stadt besticht das Viertel durch seine ruhige und grüne Umgebung, hochwertige Bebauung und exzellente Infrastruktur. Die Kombination aus urbaner Nähe und gehobener Wohnqualität macht das Dichterviertel zu einer Top-Lage für anspruchsvolle Käufer. Die Kombination aus wunderschönem Altbau, exklusiver Lage, modernen Annehmlichkeiten, großzügigem Platzangebot und attraktiven Mieteinnahmen macht diese charmante Altbauhälfte sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren zu einer erstklassigen Wahl.

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

????????????? ??? ???????

EG:
- Moderne Einbauküchen mit hochwertigen Geräten
- Deckenhöhe bis circa 2,80 Meter: Helle, großzügige Räume durch hohe Decken

1. OG:
- Spots: Lichtkonzept mit Spotlights
- Trittschalldämmung: Hoher Komfort durch schallgedämmte Böden

2. OG & Spitzboden:
- Sehr gute Dachdämmung im Spitzboden
- Loggia: Entspannte Stunden auf der Loggia
- Skylineblick und Blick in den Taunus: Genießen Sie einen atemberaubenden Blick auf die Skyline und die Natur des Taunus
- Inverter-Split Klimageräte (kühlen und heizen) im Schlafzimmer und im Spitzboden
- E-Außenrollos und Warema Raffstore im Spitzboden

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

??? ??? ??? ?????????

Das Dichterviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt und verbindet historischen Charme mit urbaner Lebensqualität. Geprägt von stilvollen Altbauten aus der Gründerzeit und Jugendstilära, beeindruckt das Viertel mit seiner eleganten Architektur, großzügigen Straßen und einer von alten Bäumen gesäumten Umgebung. Die harmonische Mischung aus prachtvollen Fassaden, liebevoll restaurierten Gebäuden und modernem Wohnkomfort macht diesen Stadtteil zu einem einzigartigen Wohnort mit gehobenem Flair. Neben seiner ästhetischen Anziehungskraft überzeugt das Dichterviertel auch durch seine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich exklusive Boutiquen, Cafés und Restaurants, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Zahlreiche Parks und Grünanlagen bieten Raum für Erholung, während Schulen, Kindergärten und kulturelle Einrichtungen das Viertel zu einem idealen Ort für Familien machen. Dank der zentralen Lage und der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen ist das Dichterviertel nicht nur ein Wohntraum für Liebhaber historischer Bausubstanz, sondern auch ein idealer Ausgangspunkt für Berufspendler und Stadtliebhaber. Die U-Bahnen 1, 2, 3 und 8, sowie zwei regelmäßig pendelnde Buslinien lassen Sie praktisch jedes Ziel problemlos erreichen. Der nahe gelegene Frankfurter Alleenring ist wohl die wichtigste Frankfurter Verkehrsader und bringt Sie zügig zu den Anschlüssen der A66 und A661 sowie an fast jeden Punkt Frankfurts. Die Innenstadt, das Bankenviertel, der Frankfurter Hauptbahnhof sowie der Rhein-Main-Flughafen können mit dem PKW in zehn Minuten beziehungsweise 15 Minuten (Flughafen) angefahren werden. Wer das Besondere sucht, findet im Dichterviertel nicht nur eine Immobilie, sondern ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und einer unvergleichlichen Atmosphäre.

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 160.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 25001021 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

?????????? ????????????

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

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 ???????????? ???? ????
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com