

Frankfurt am Main – Dichterviertel

# Reihenhaus mit großem Garten im Dichterviertel

Objektnummer: 25001295



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001295                  |
| Wohnfläche   | ca. 135,76 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Mansarddach               |
| Zimmer       | 6.5                       |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2.5                       |
| Baujahr      | 1957                      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.250.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 49 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 161.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.10.2033     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1957           |

Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Die Immobilie



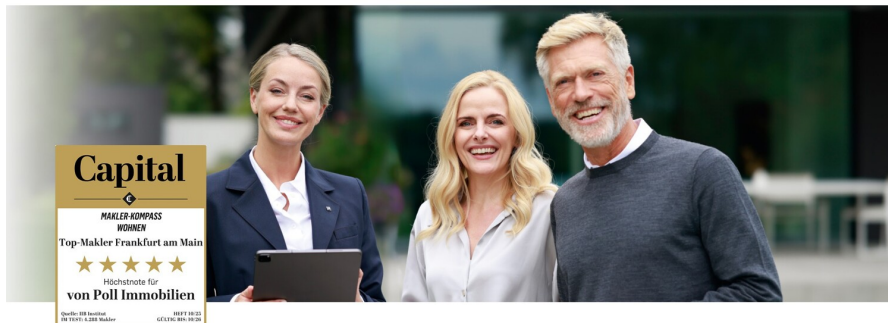
Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Die Immobilie

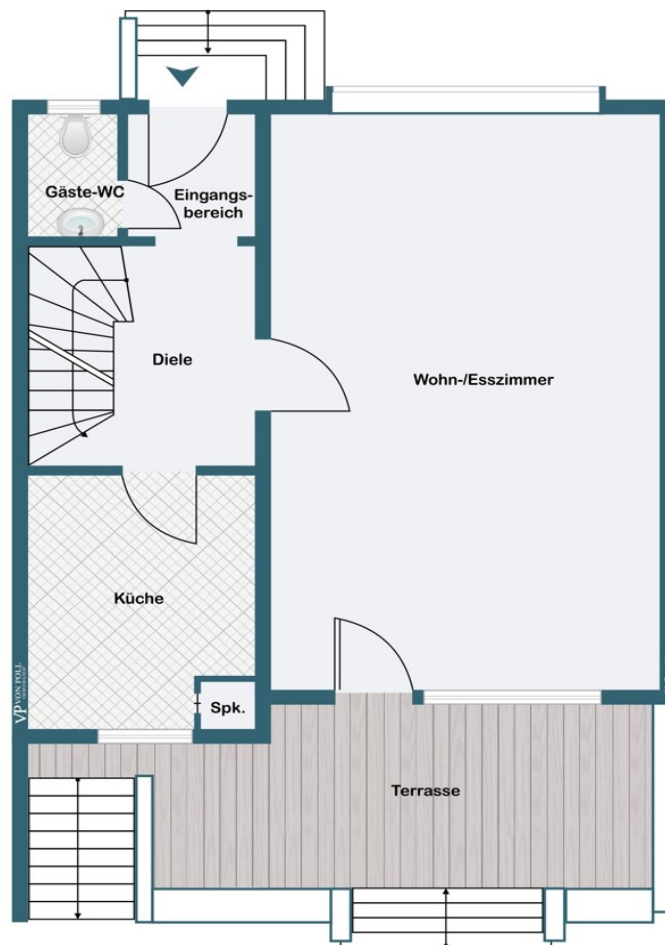


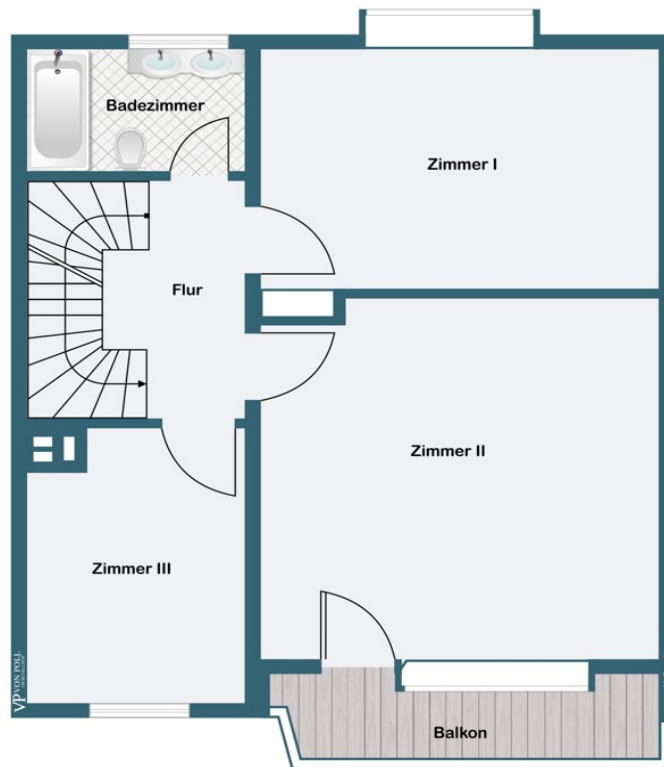
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

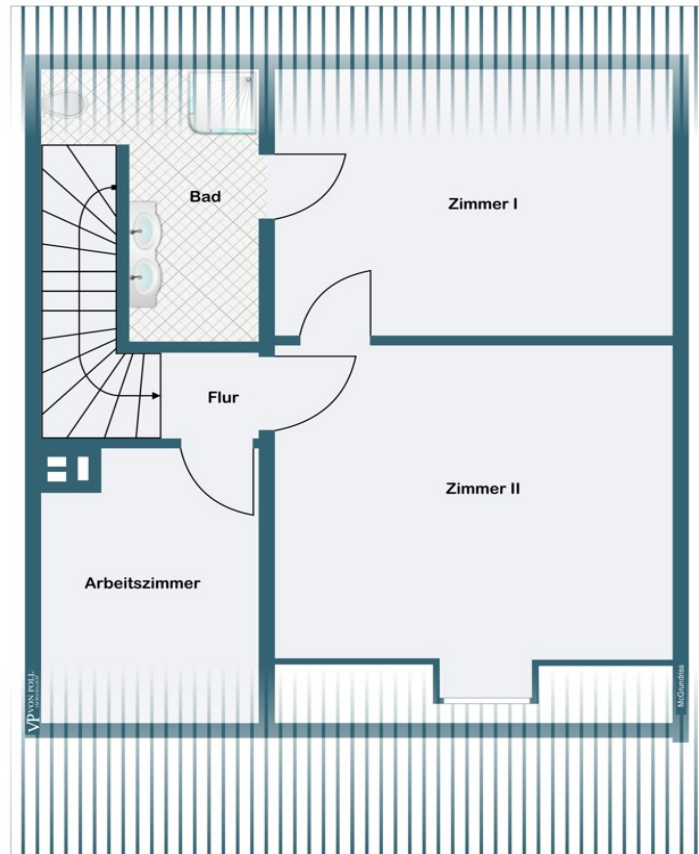
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

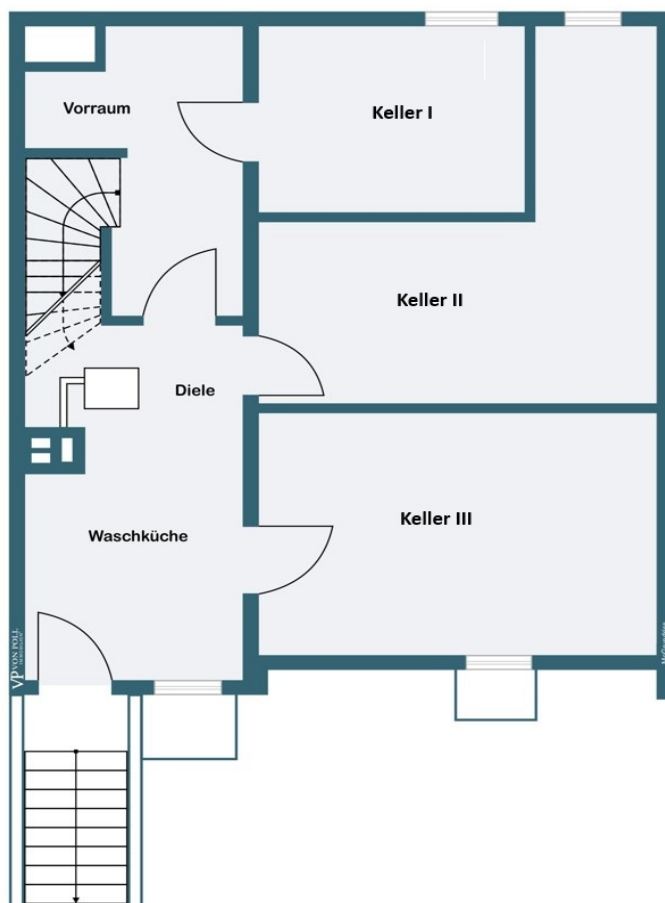
Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Ein erster Eindruck

Das familienfreundliche Reihenhaus befindet sich in ruhiger, reiner Wohnlage des Dichterviertels.

Die angenehme Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Reihenhäusern mit eingewachsenen Gärten.

Das Haus besticht durch seinen ganztägig schönen Tageslichteinfall – von Osten bis Südwesten – und den außergewöhnlich großen, nicht einsehbaren Sonnengarten.

Großzügige Fensterfronten bieten von jedem Raum einen Ausblick ins Grüne.

Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zur Südwest-Terrasse und dem Garten. Die Küche ist separat gehalten, ließe sich aber öffnen.

Im Eingangsbereich liegt das Tageslicht-Gäste-WC und die Garderobe.

Eine massive, dekorative Holztreppe aus dem Ursprungsbaujahr führt in das erste Obergeschoss mit zwei großen und einem kleinen Schlafzimmer sowie einem Tageslicht-Duschbad. Eins der Schlafzimmer hat Zugang auf einen Balkon mit Gartenausrichtung.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit großen Gauben bietet zwei ineinander übergehende Zimmer, ein Tageslicht-Duschbad und einen kleinen Raum, der als Ankleide- oder Arbeitszimmer nutzbar ist.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt neben einer Waschküche mit Außenzugang über drei weitere Kellerräume.

Der große Garten ist nach Süd-West ausgerichtet und bietet Freiraum zum Spielen für die Kinder und entspannte Stunden auf der Sonnenterrasse in angenehmer Privatsphäre.

Das Haus steht leer und ist ab sofort verfügbar.

Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Ausstattung und Details

- Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Parkett
- Laminat
- Fliesen
- Zwei Tageslichtbäder
- Ein Tageslicht-Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse
- Sonnen-Markise
- Außenzugang vom Keller zum Garten
- Neues Rücklaufventil im Keller ( 2023)
- Neue Buderus - Gas - Heizung ( 2023)

Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Alles zum Standort

Das Dichterviertel zählt zu den begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Frankfurts. Eingebettet zwischen Dornbusch, Hügelstraße, Raimundstraße und der Eschersheimer Landstraße, wird hier ruhiges Wohnen mit unmittelbarer Stadtnähe vereint – eine Kombination, die es besonders attraktiv macht.

Geprägt wird das Viertel von einer eleganten Architektur: Stilvolle Altbauvillen, gepflegte Ein- bis Dreifamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser sowie hochwertige Neubauten prägen das Straßenbild. Viele der Anwesen verfügen über großzügige, eingewachsene Gärten, die eine grüne Refugium mitten in der Stadt schaffen.

Besonders reizvoll sind die kleinen Seitenstraßen, von denen einige mit historischem Kopfsteinpflaster versehen sind. Sie verleihen dem Viertel eine charmante Atmosphäre und erinnern an die elegante Wohnkultur der Jahrhundertwende. Die Straßennamen, die berühmten Dichtern gewidmet sind, verleihen dem Viertel zusätzlich eine niveauvolle, kulturell geprägte Note.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, Einzelhandel, ein beliebter Wochenmarkt sowie vielfältige Dienstleistungsangebote rund um den Dornbusch stehen für eine hohe Lebensqualität. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in bequemer Reichweite.

Die zentrale Lage und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung unterstreichen den hohen Wohnwert des Viertels.: Die U-Bahnlinien U1, U2, U3 und U8 sowie mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Anbindung an das gesamte Stadtgebiet. Die Autobahnen A66 und A661 sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Frankfurter Innenstadt, das Bankenviertel, der Hauptbahnhof und der Flughafen – ideal für Berufspendler und Vielreisende.

**Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 161.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
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 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.

Objektnummer: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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