

Frankfurt am Main – Dichterviertel

# Living in a new building with elevator, garage and garden in a quiet residential area

*Property ID: 25001107*



PURCHASE PRICE: 2.875.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 292 m<sup>2</sup>

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25001107                              |
| Living Space         | ca. 177 m²                            |
| Roof Type            | Mansard roof                          |
| Rooms                | 6                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 2024                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 2.875.000 EUR                                                             |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | First occupancy                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 123 m²                                                                |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony                |

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity            | Final Energy Demand                                  | 20.00 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 29.05.2034             | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2024                      |

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



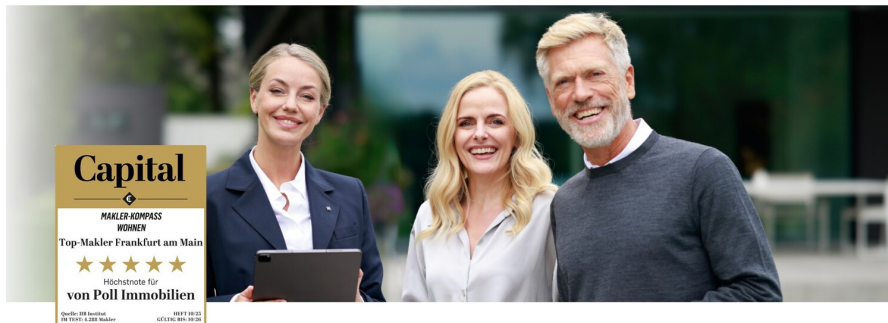
Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property

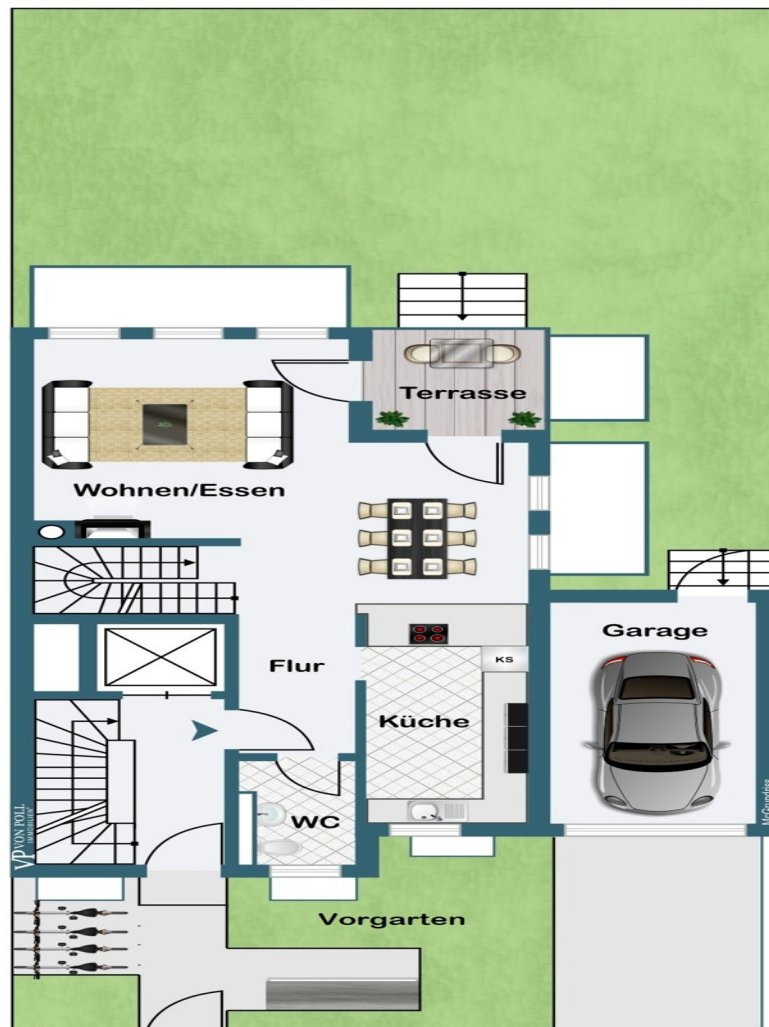


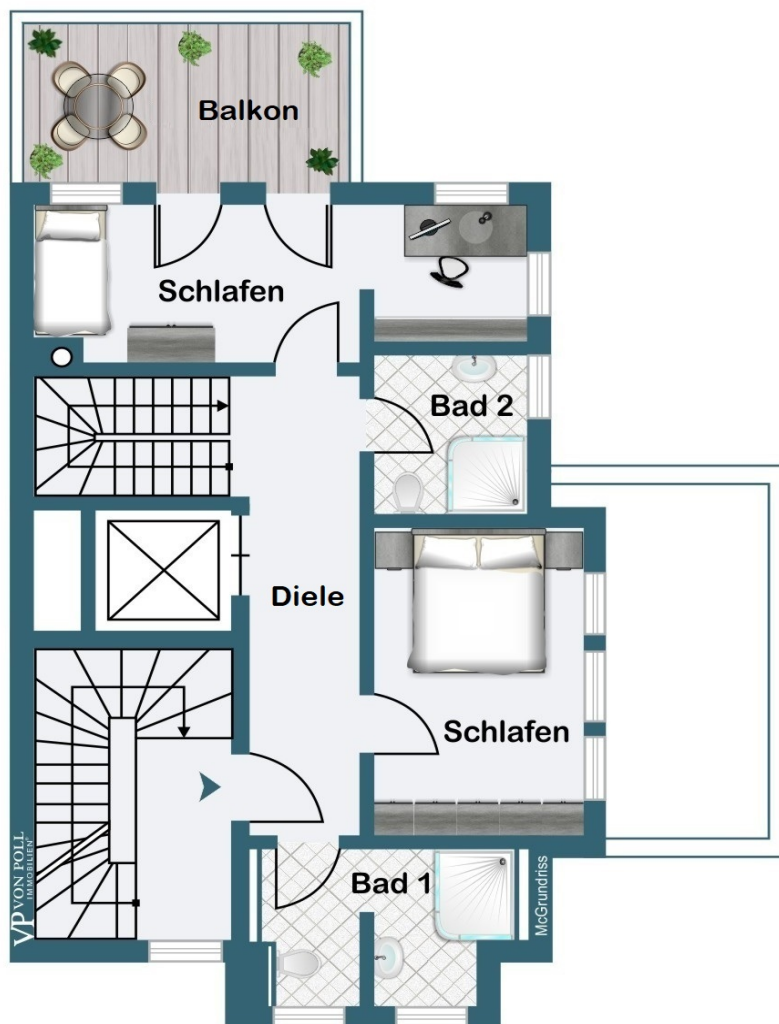
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

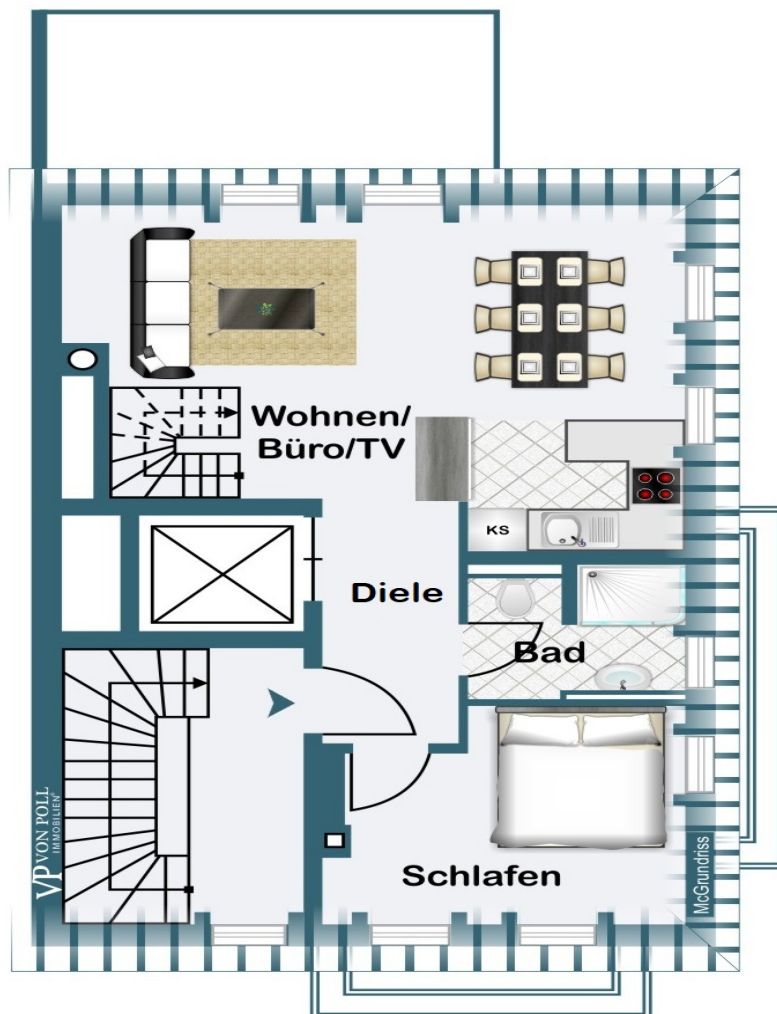
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

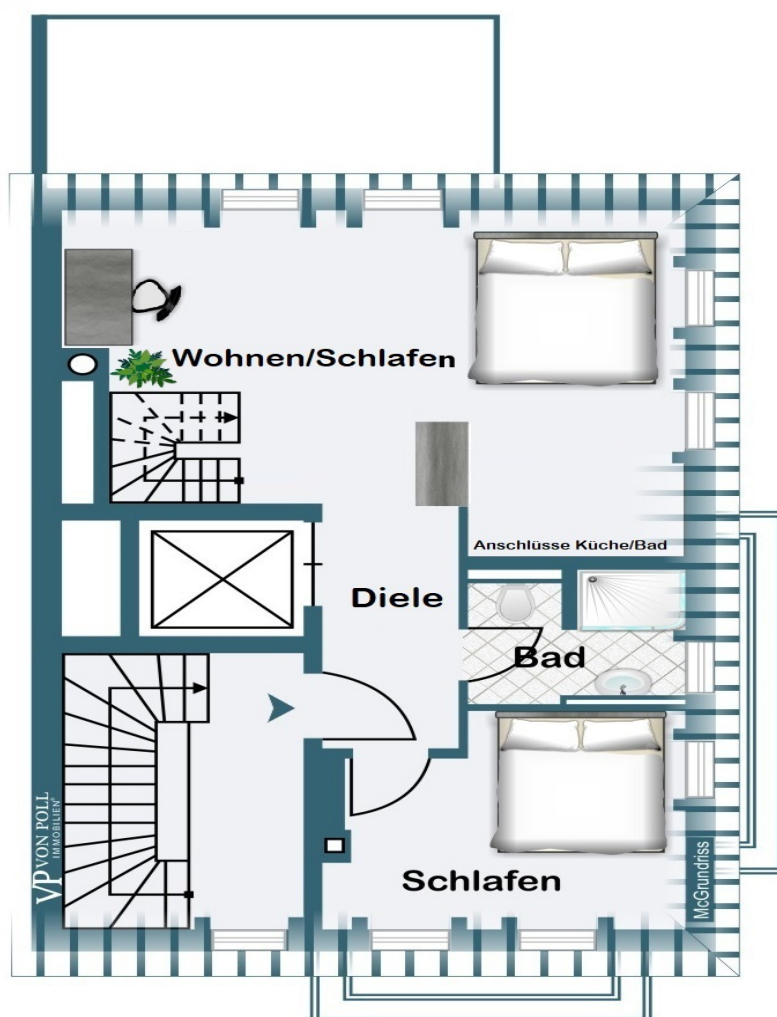
Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

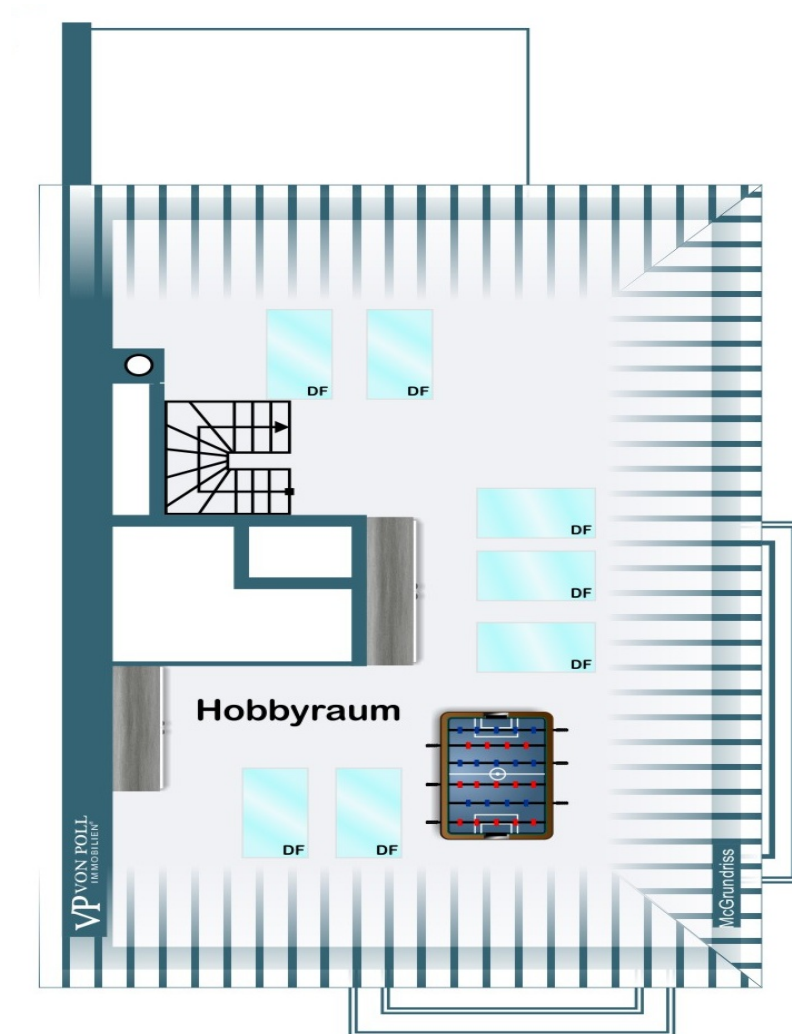
## Floor plans

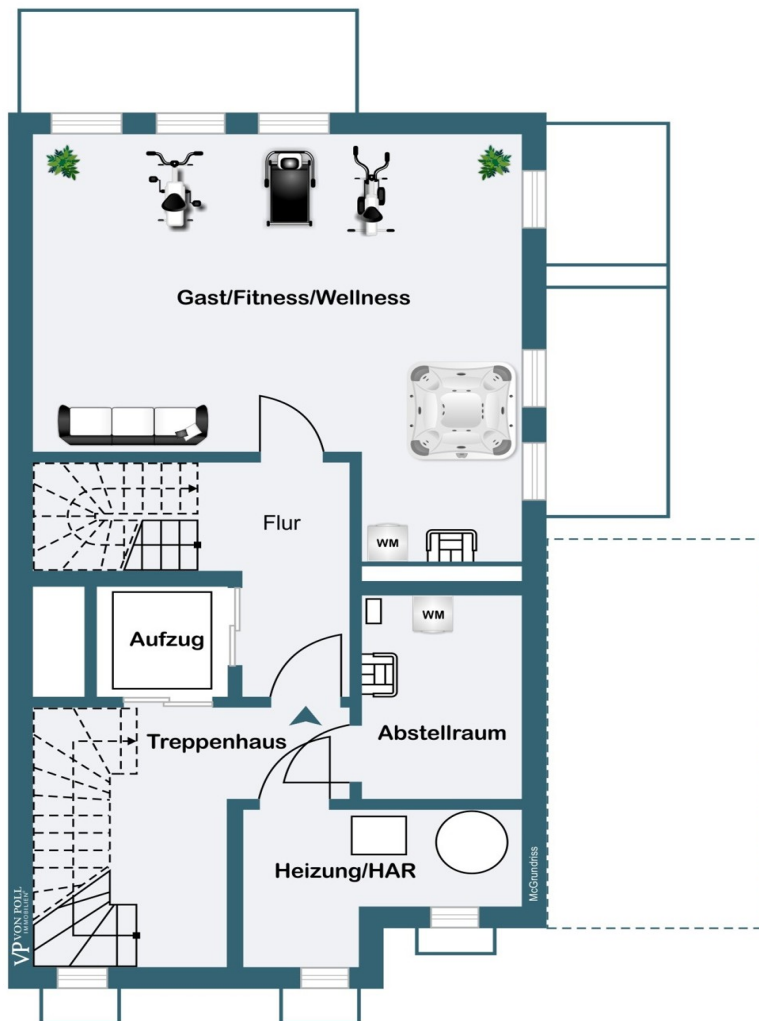












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## A first impression

Located in an exclusive villa district in the sought-after Poets' Quarter, this attractive single-family or two-family home was completed in 2024 and offers modern living comfort with approximately 250 m<sup>2</sup> of flexible living space. It can be used as a move-in ready single-family home for a large family, a multi-generational home with two separate apartments, or for owner-occupancy with partial rental. The division into two residential units with an elevator offers a variety of possibilities. The property impresses with its classic architecture combined with contemporary technology and high-quality finishes. The generous living space is connected by the barrier-free elevator and the staircase. Marble, porcelain stoneware, and parquet flooring create an elegant ambiance. Designer bathrooms, triple-glazed wooden windows, a fireplace in the living room, and spacious terraces underscore the high-quality character. Technically, the house boasts a state-of-the-art smart home system, underfloor heating, an energy-efficient heat pump, and an A+ energy rating. The mansard roof with natural slate and dormer windows is visually appealing and provides excellent insulation. The charming garden borders the manicured green spaces of neighboring townhouses, creating a verdant oasis. The large terrace on the first floor offers lovely views of the surrounding greenery. A garage with an electric door and an additional outdoor parking space provide added convenience. The comfortably finished basement (approx. 53 m<sup>2</sup>) and the attic studio (approx. 21 m<sup>2</sup>) feature underfloor heating and parquet flooring, making them ideal for use as a guest room, office, or fitness/wellness area. This house is perfect for families with children, couples, and seniors. It also presents a sound investment opportunity for rental purposes.

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## All about the location

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 fußsläufig 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.

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Other information

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 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.

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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