

Frankfurt am Main – Dichterviertel

# Terraced house with large garden in the Poets' Quarter

*Property ID: 25001295*



**PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135,76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 250 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25001295 - 60431 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: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## At a glance

Property ID	25001295	Purchase Price	1.250.000 EUR
Living Space	ca. 135,76 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	6.5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2.5	Usable Space	ca. 49 m <sup>2</sup>
Year of construction	1957	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	161.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.10.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1957

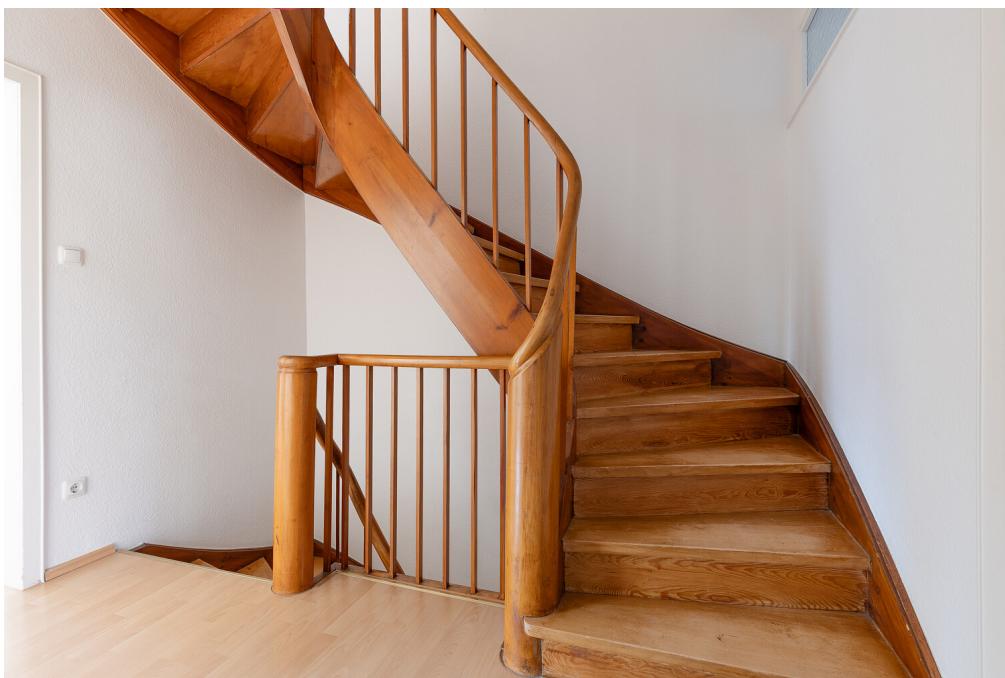
Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



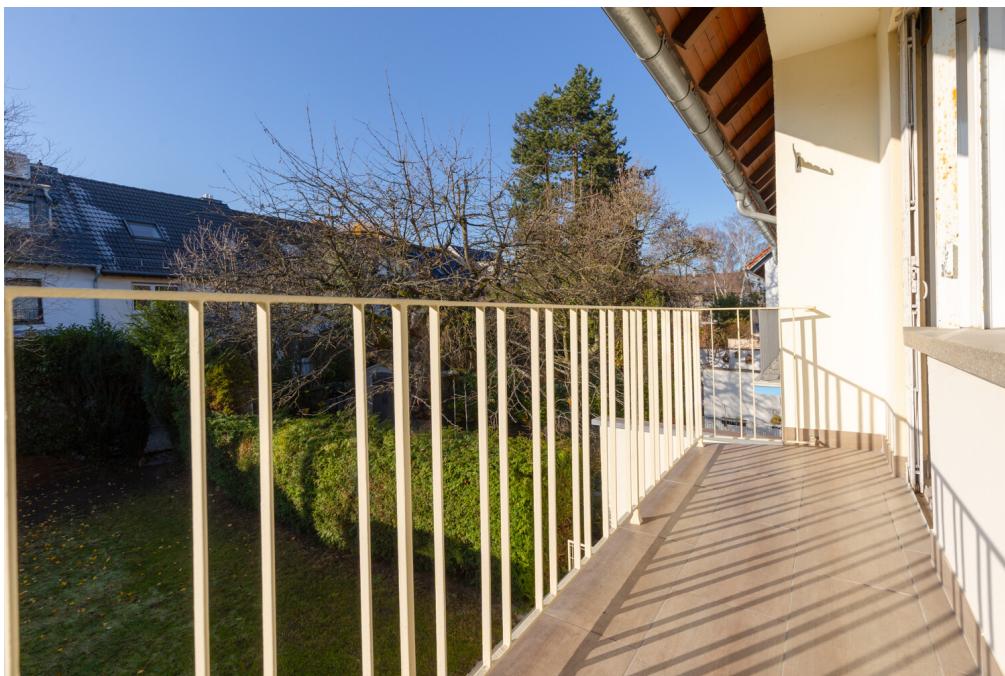
Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

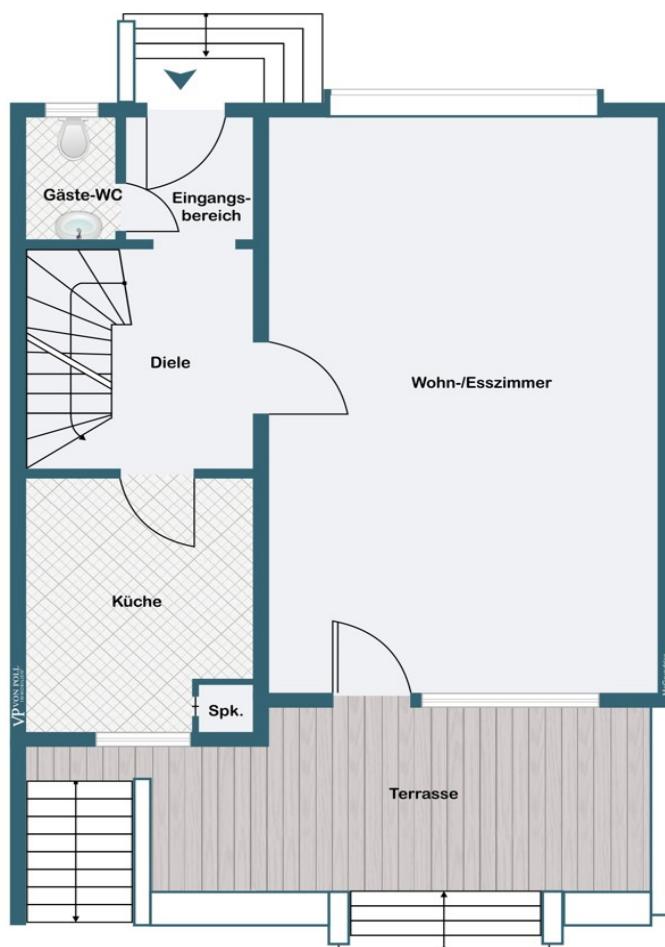
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

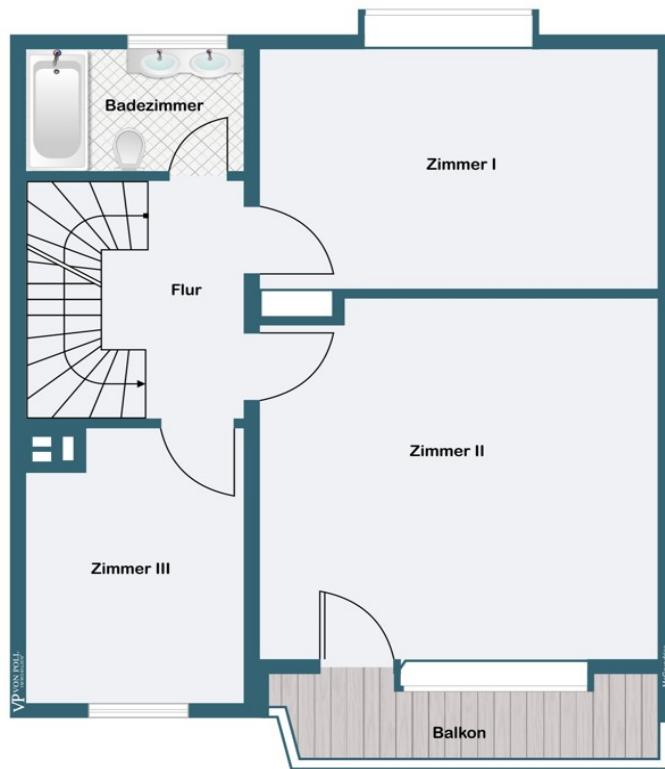
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

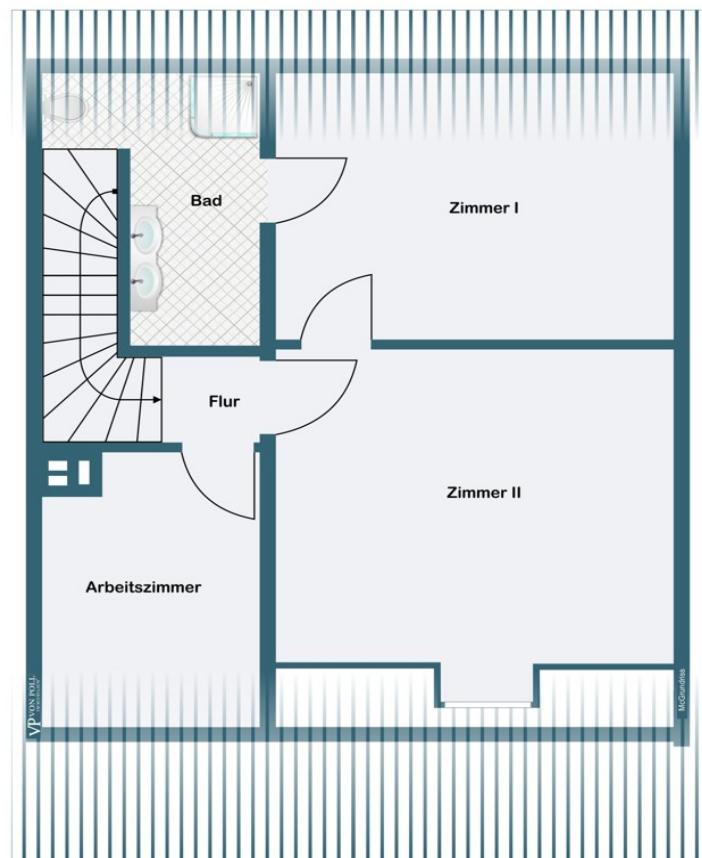
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

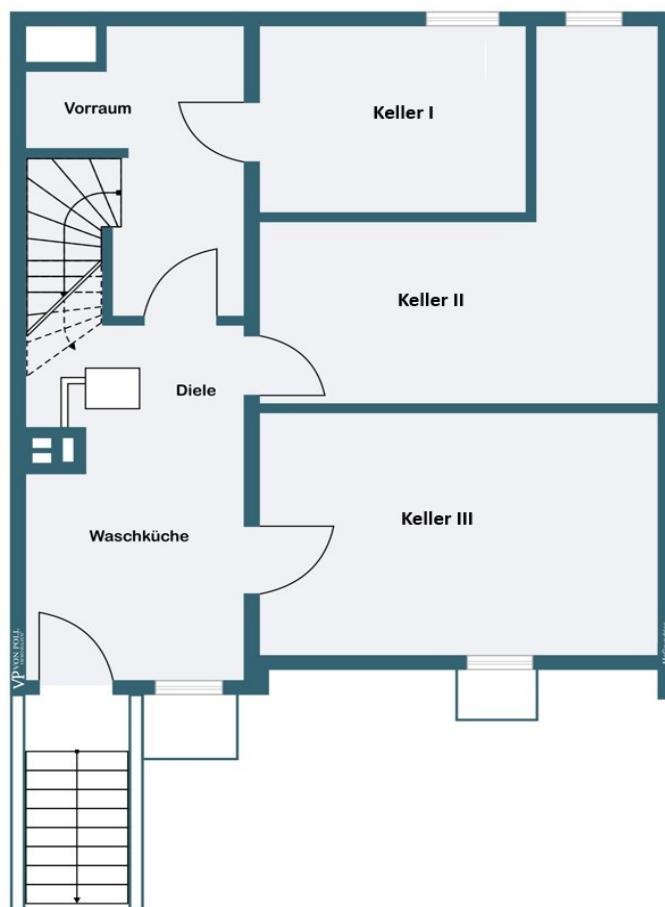
Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

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

## A first impression

This family-friendly terraced house is situated in a quiet, purely residential area of the Poets' Quarter. The pleasant neighborhood is characterized by well-maintained terraced houses with mature gardens. The house boasts beautiful natural light throughout the day – from east to southwest – and an exceptionally large, private sun garden. Generous windows offer views of the surrounding greenery from every room. The ground floor features a spacious living room with access to the southwest-facing terrace and the garden. The kitchen is separate but could be opened up. The entrance hall includes a guest WC with natural light and a cloakroom. A solid, decorative wooden staircase, dating from the original construction, leads to the first floor with two large bedrooms, one small bedroom, and a shower room with natural light. One of the bedrooms has access to a balcony overlooking the garden. The converted attic, with large dormer windows, offers two adjoining rooms, a shower room with natural light, and a small room that can be used as a dressing room or office. The house has a full basement, which, in addition to a laundry room with external access, includes three further storage rooms. The large garden faces southwest and offers plenty of space for children to play and relaxing hours on the sunny terrace in pleasant privacy. The house is vacant and available immediately.

**Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Details of amenities

- 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)

**Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## All about the location

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 niveaupolle, 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.

**Property ID: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25001295 - 60431 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)