

Frankfurt am Main – Dichterviertel

Vivir en edificio nuevo con ascensor, garaje y jardín en zona residencial tranquila.

Número de propiedad: 25001107



PRECIO DE COMPRA: 2.875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 292 m²

Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

De un vistazo

Número de propiedad	25001107
Superficie habitable	ca. 177 m²
Tipo de techo	Techo de mansarda
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	2.875.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 123 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	29.05.2034
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	20.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



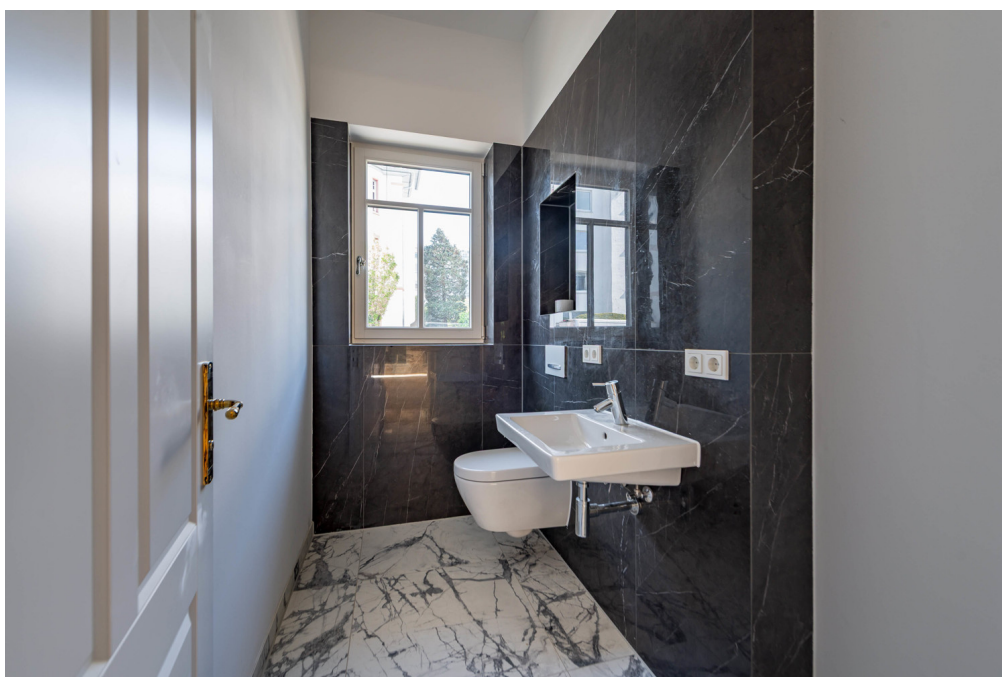
Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



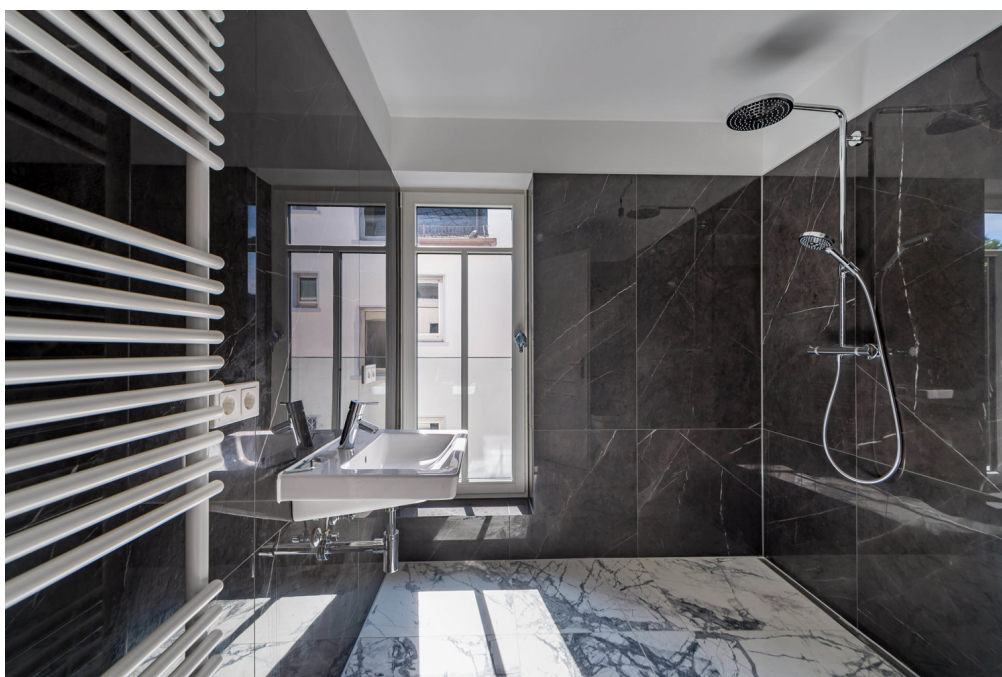
Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



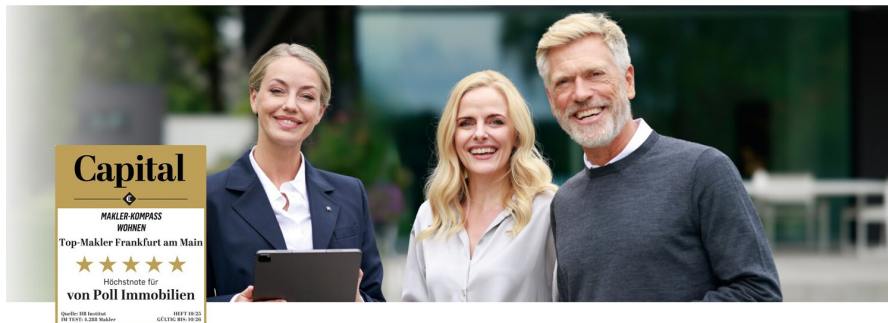
Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Planos de planta

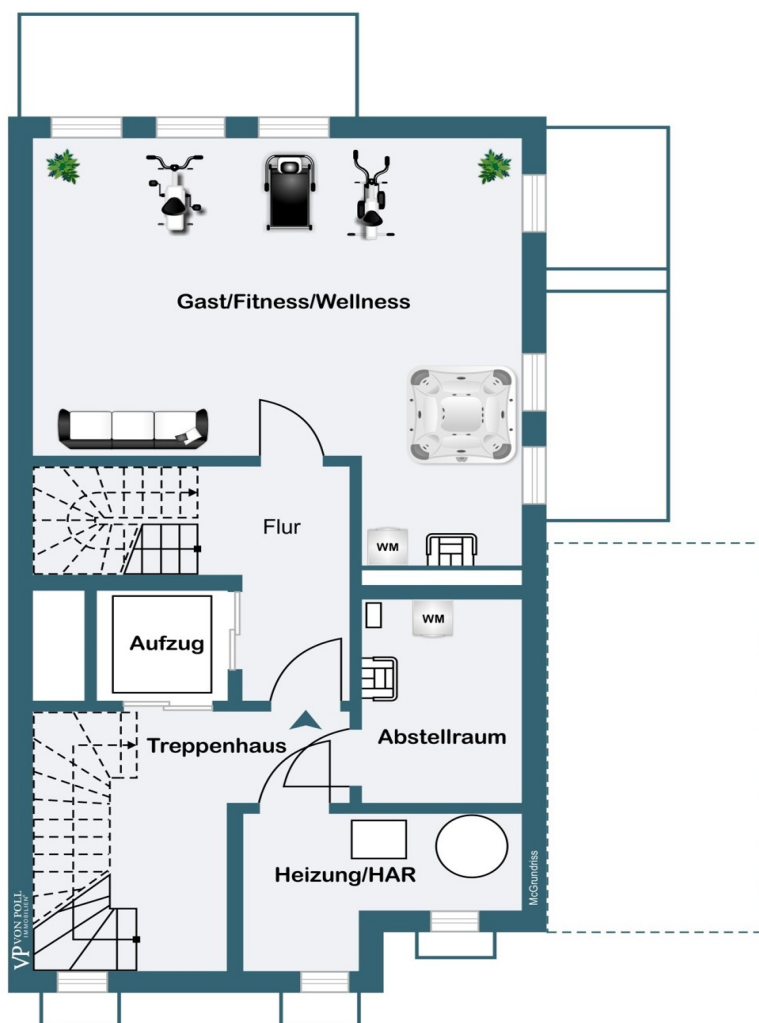












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Una primera impresión

Ubicada en un exclusivo distrito residencial del codiciado Barrio de los Poetas, esta atractiva vivienda unifamiliar o bifamiliar, finalizada en 2024, ofrece un confort moderno con aproximadamente 250 m² de espacio habitable flexible. Puede utilizarse como vivienda unifamiliar lista para entrar a vivir para una familia numerosa, como vivienda multigeneracional con dos apartamentos independientes o como vivienda para uso exclusivo con alquiler parcial. La división en dos unidades residenciales con ascensor ofrece diversas posibilidades. La propiedad impresiona por su arquitectura clásica combinada con tecnología contemporánea y acabados de alta calidad. El amplio espacio habitable está conectado por el ascensor sin barreras y la escalera. El mármol, el gres porcelánico y el parquet crean un ambiente elegante. Baños de diseño, ventanas de madera con triple acristalamiento, chimenea en el salón y amplias terrazas realzan su carácter de alta calidad. La casa cuenta con un sistema de domótica de última generación, calefacción por suelo radiante, bomba de calor de bajo consumo y una clasificación energética A+. El tejado abuhardillado con pizarra natural y ventanas abuhardilladas resulta visualmente atractivo y proporciona un excelente aislamiento. El encantador jardín bordea las cuidadas zonas verdes de las casas adosadas vecinas, creando un oasis de vegetación. La amplia terraza de la primera planta ofrece preciosas vistas a la vegetación circundante. Un garaje con puerta eléctrica y una plaza de aparcamiento exterior adicional ofrecen mayor comodidad. El sótano (aprox. 53 m²) y el estudio abuhardillado (aprox. 21 m²) cuentan con calefacción por suelo radiante y suelo de parqué, lo que los hace ideales como habitación de invitados, oficina o zona de fitness/bienestar. Esta casa es perfecta para familias con niños, parejas y personas mayores. También representa una excelente oportunidad de inversión para alquiler.

Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com