

Frankfurt am Main – Dichterviertel

Hochwertiger Neubau mit Lift, Garage und Garten in Bestlage des Dichterviertels

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 m ² |
| 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 m ² |
| 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 | Certificado energético | Certificado energético |
| Fuente de energía | ELECTRICITY | Demanda de energía final | 20.00 kWh/m ² a |
| Certificado energético válido hasta | 29.05.2034 | Clase de eficiencia energética | A+ |
| Fuente de energía | Bomba de calor aire-agua | Año de construcción según el certificado energético | 2024 |

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

La propiedad



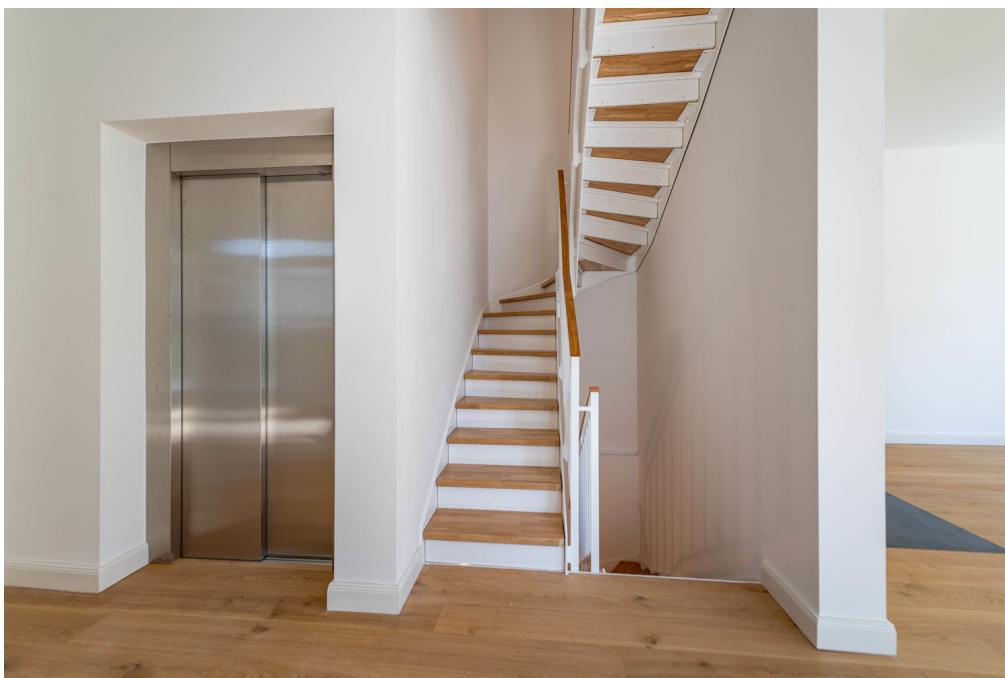
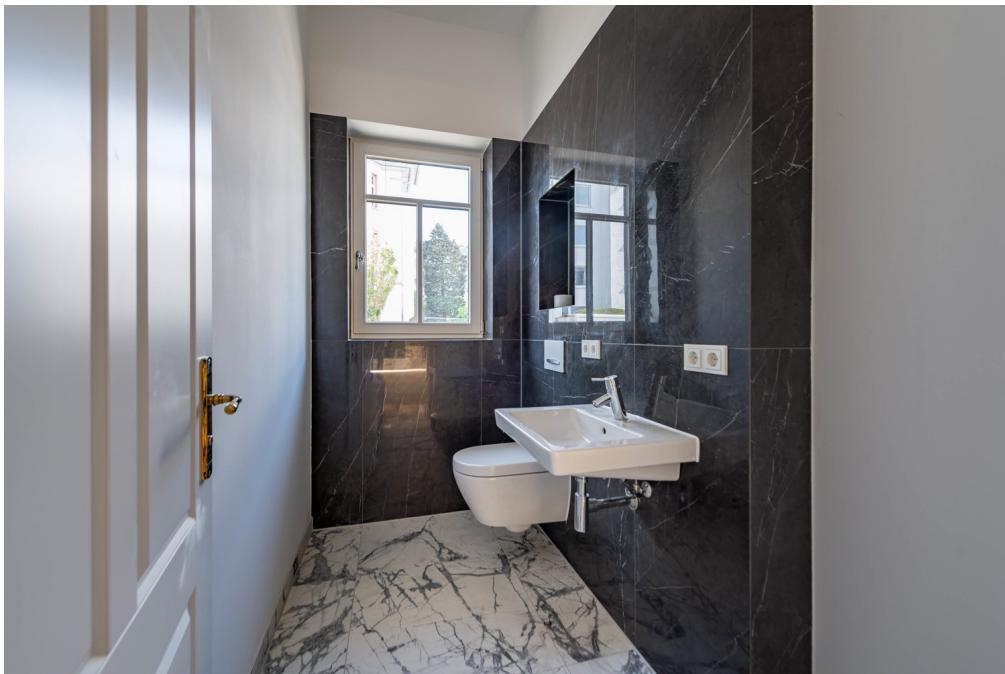
Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



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

La propiedad



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

La propiedad



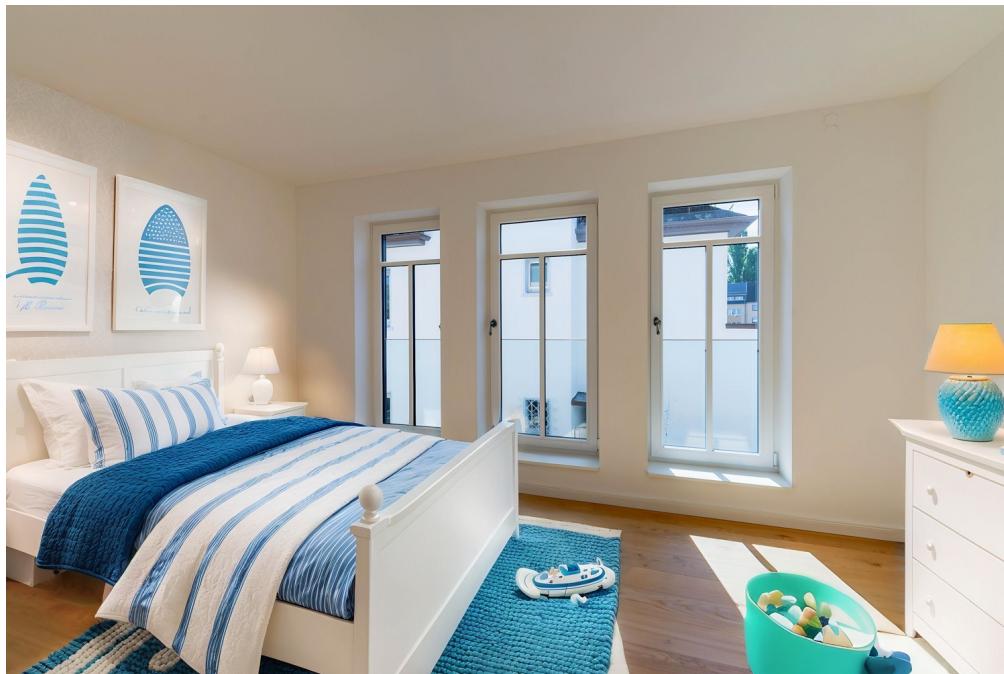
Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



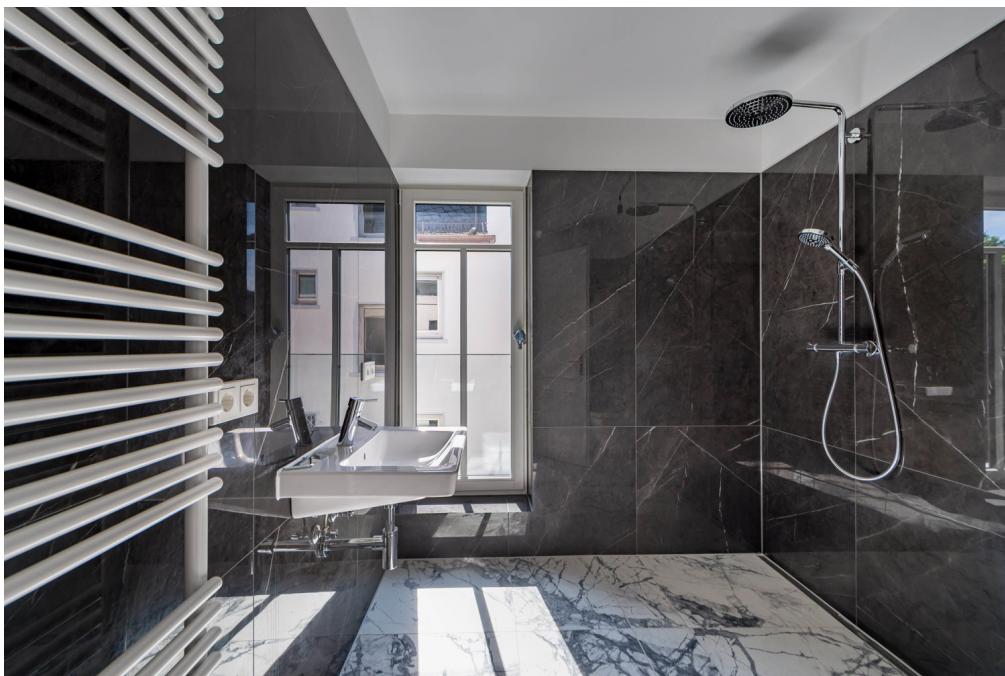
Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

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



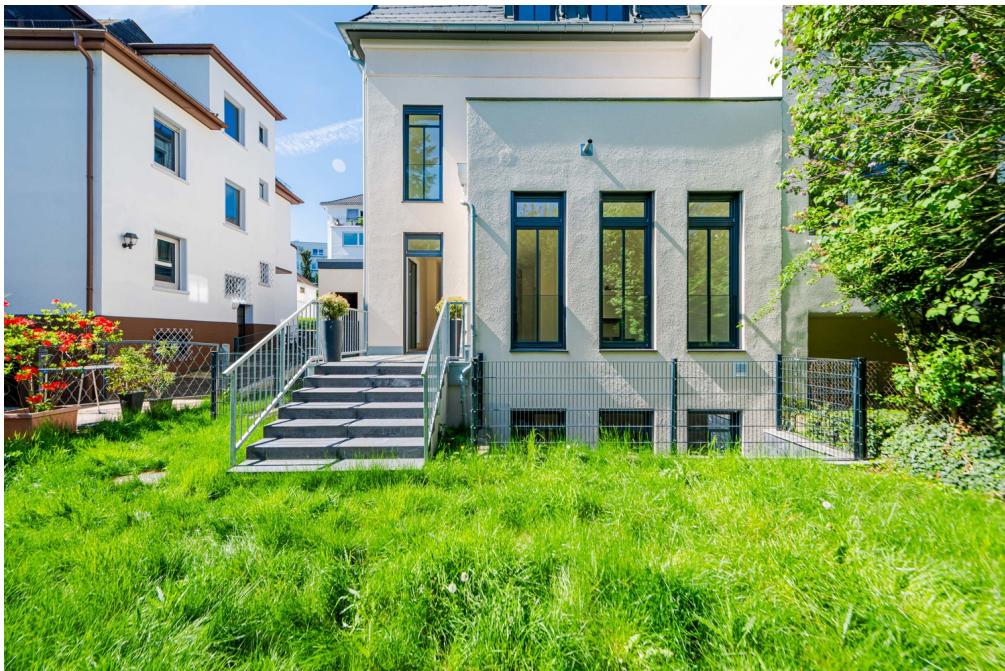
Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

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.

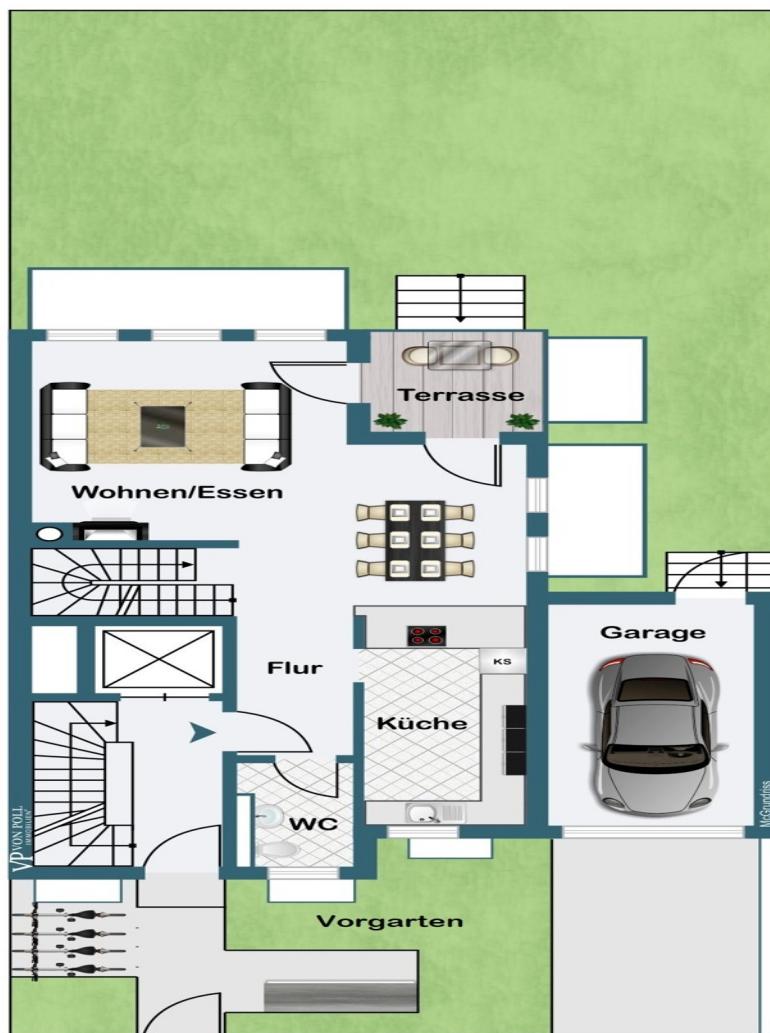
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

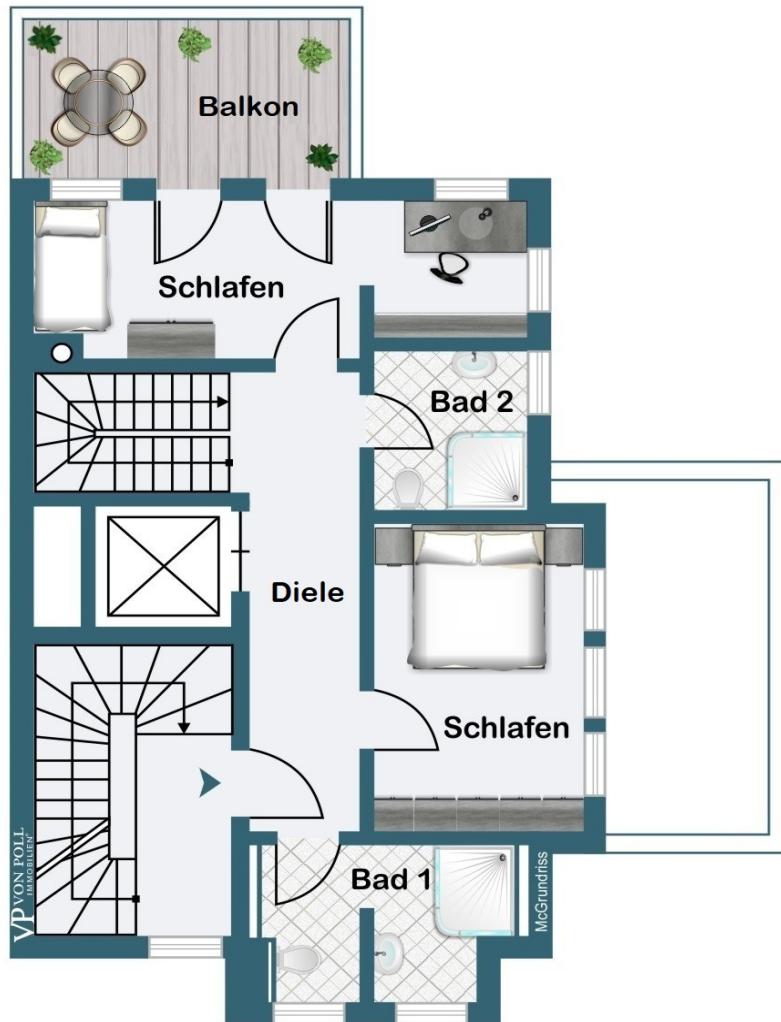
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

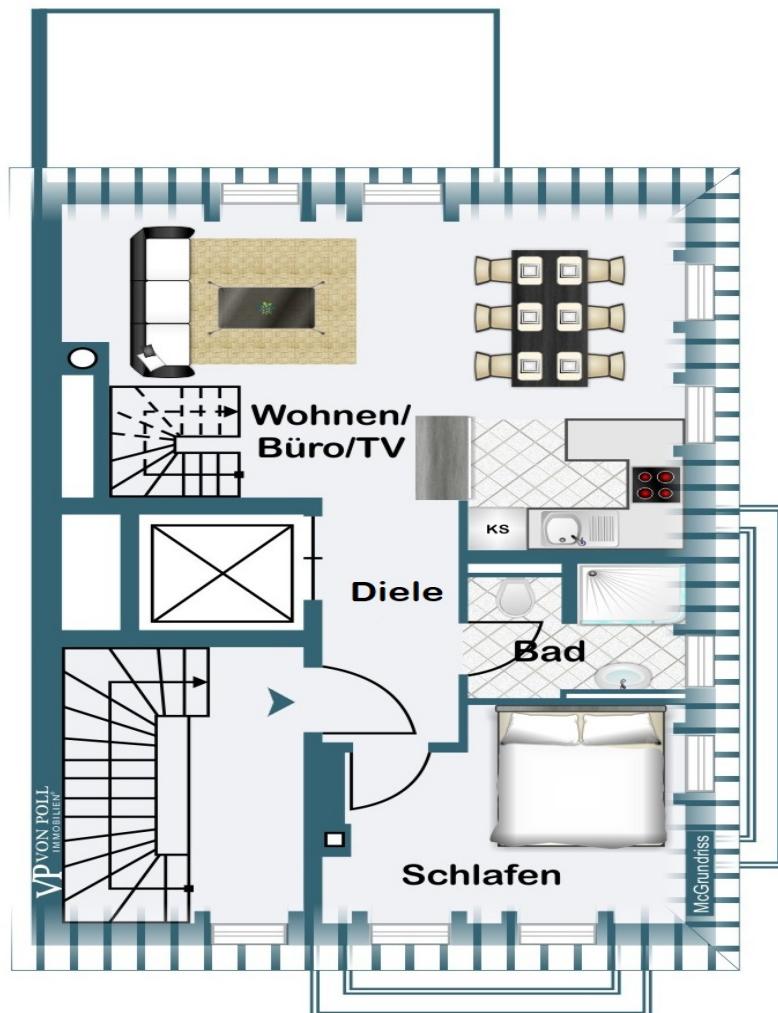
www.von-poll.com

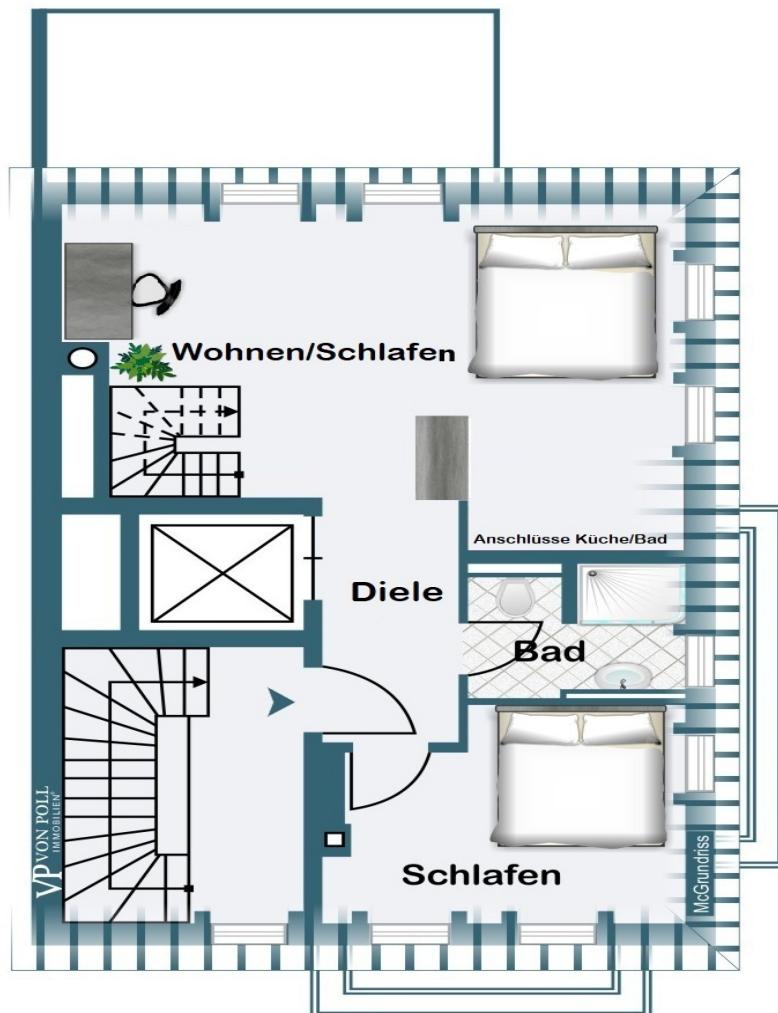
Número de propiedad: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

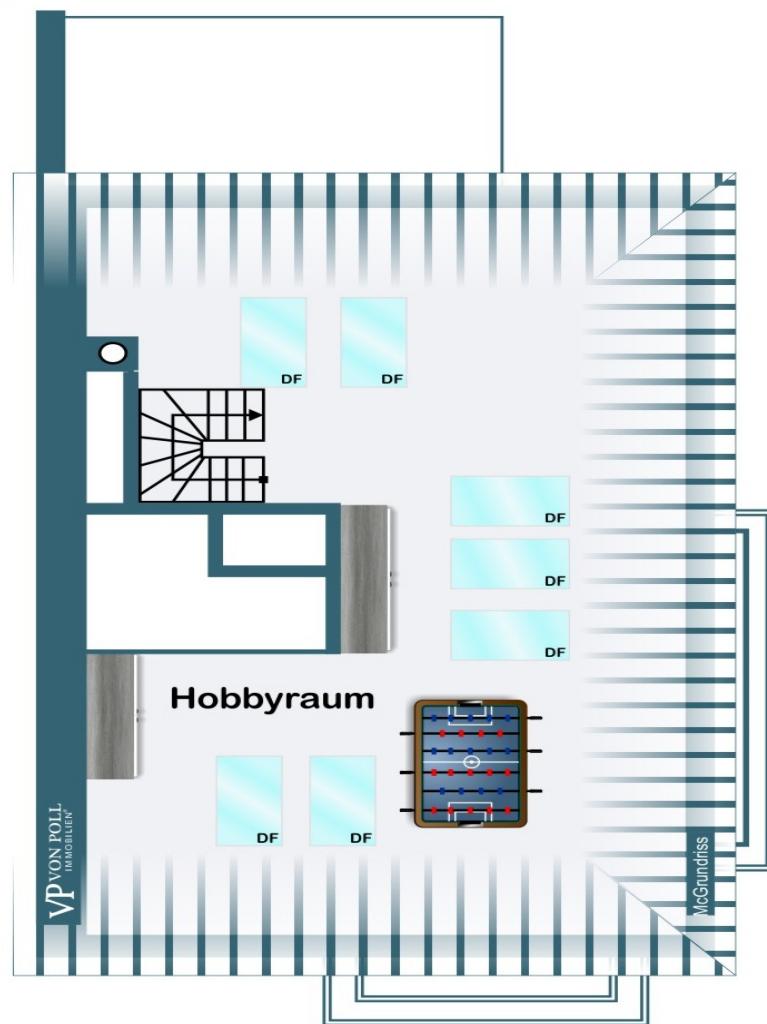
Planos de planta



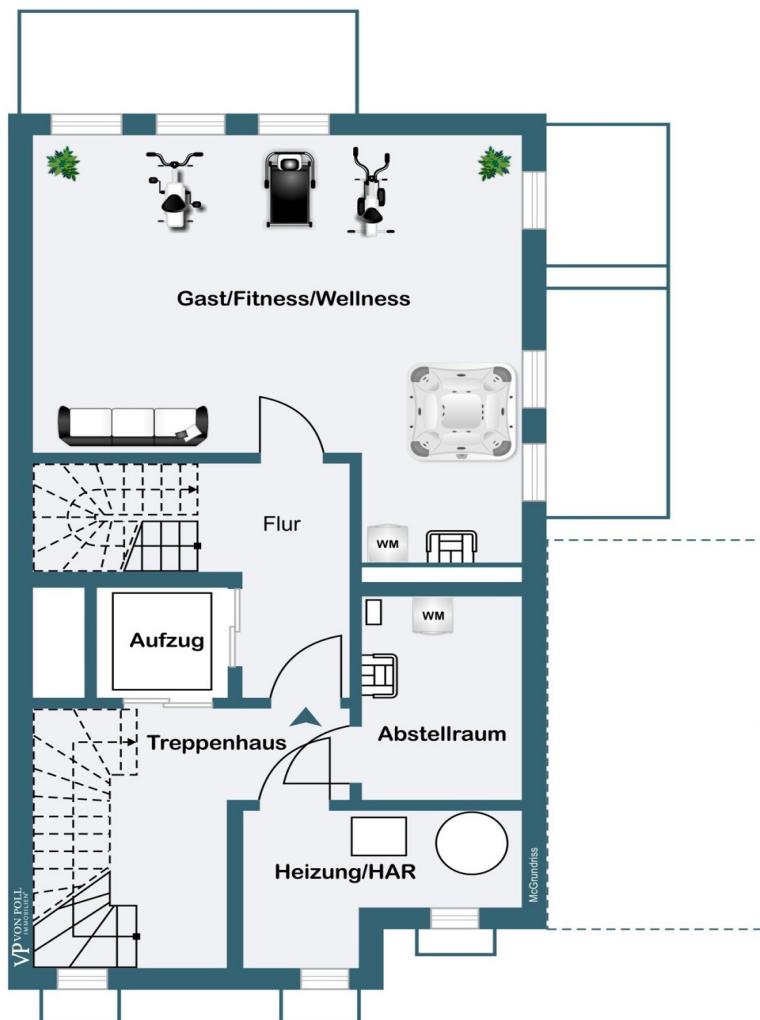






VON POLL
IMMOBILIEN

MöGUNDISS



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

Möglich als bezugsfertiges Einfamilienhaus für die große Familie, Mehrgenerationenhaus mit zwei separaten Wohnungen oder als Kombination zum selber bewohnen und Teil vermieten.

Die Aufteilung in zwei Wohneinheiten mit ca. 250 m² nutzbarer bequemer Fläche ermöglicht eine flexible Nutzung.

In exklusiver Villenlage im begehrten Dichterviertel wurde dieses attraktive Ein- bis Zweifamilienhaus im Jahr 2024 fertiggestellt und bietet modernen Wohnkomfort.

Die Immobilie überzeugt durch klassische Architektur in Verbindung mit zeitgemäßer Technik und hochwertiger Ausstattung. Die großzügige Wohnfläche ist durch einen barrierefreien Aufzug verbunden.

Edle Materialien wie Marmor, Feinsteinzeug und Vollparkett schaffen ein elegantes Ambiente. Tolle Design-Bäder, dreifach verglaste Holzfenster, ein Kamin im Wohnzimmer sowie großzügige Terrassen unterstreichen den hochwertigen Charakter.

Technisch überzeugt das Haus mit modernstem Smarthome-System, Fußbodenheizung, energieeffizienter Wärmepumpe und der besten Energieklasse A+.

Das Mansardendach mit Naturschiefer und Gauben ist optisch ansprechend und hervorragend gedämmt.

Der hübsche Garten grenzt an die gepflegten Grünflächen benachbarter Stadtviillen und bietet eine grüne Oase. Die große Terrasse im ersten Obergeschoss eröffnet einen schönen Blick ins Grüne.

Die Garage mit elektrischem Tor sowie ein Außenstellplatz bieten zusätzlichen Komfort.

Die wohnlich ausgebaute Souterrain Fläche mit ca. 53?m² und das Dachstudio mit ca. 21?m² sind mit Fußbodenheizung und mit Parkett ausgestattet und eignen sich ideal für Gast, Büro, Fitness/ Wellness.

Für Familien mit Kindern, Paare und wegen des komfortablen Aufzugs auch für Senioren ist dieses Haus eine bezugsfertige Neubau-Immobilie mit Garten!

Sowohl zur Eigennutzung als auch eine zukunftssichere Kapitalanlage mit Vermietung!

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

Detalles de los servicios

- Entrée und Treppenhaus mit Marmorböden
- Holztreppe innenliegend
- Wärmepumpe und Heizsystem von Weißhaupt
- Smarthome-System Beleuchtung und Rollläden
- Parkett- und Dielenböden
- Feinsteinböden und Fliesen
- Fußbodenheizung
- Design-Bäder mit Tageslicht
- Hochwertige Sanitärobjecte und Armaturen
- Rainshower-Duschen
- Kamin im Wohnzimmer
- Wohnlich ausgebauten 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 Rollen
- 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 Mansarddächern, 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 füssläufig 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 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

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