

Frankfurt am Main – Dichterviertel

Casa adosada con amplio jardín en el Barrio de los Poetas

Número de propiedad: 25001295



PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135,76 m² • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m²

Número de propiedad: 25001295 - 60431 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: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

De un vistazo

Número de propiedad	25001295
Superficie habitable	ca. 135,76 m ²
Tipo de techo	Techo de mansarda
Habitaciones	6.5
Dormitorios	4
Baños	2.5
Año de construcción	1957

Precio de compra	1.250.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 49 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	161.20 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	19.10.2033	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1957

Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propiedad



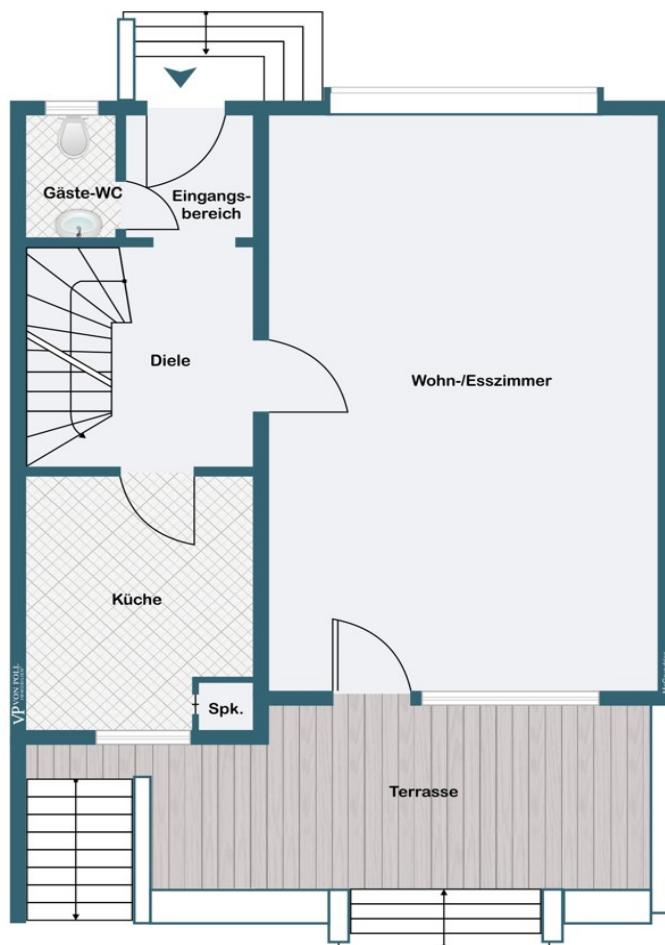
Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

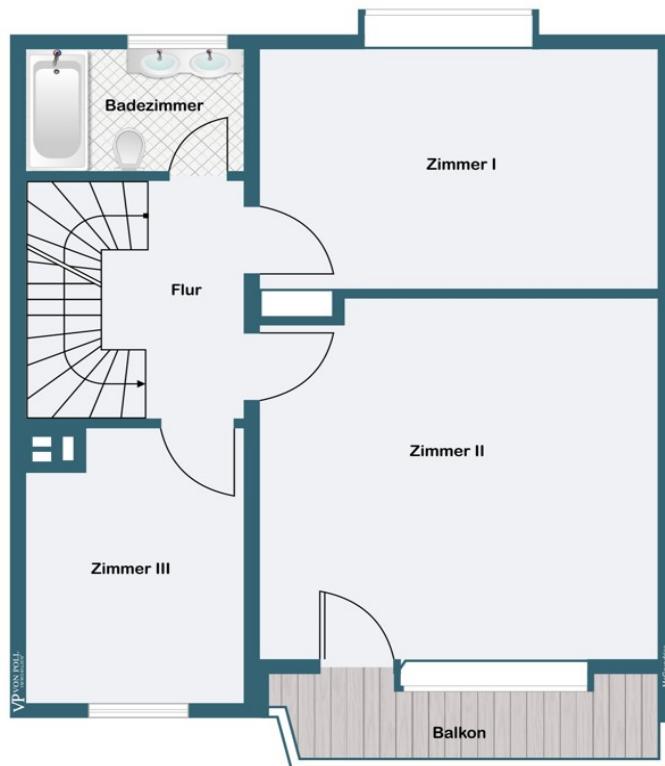
La propiedad

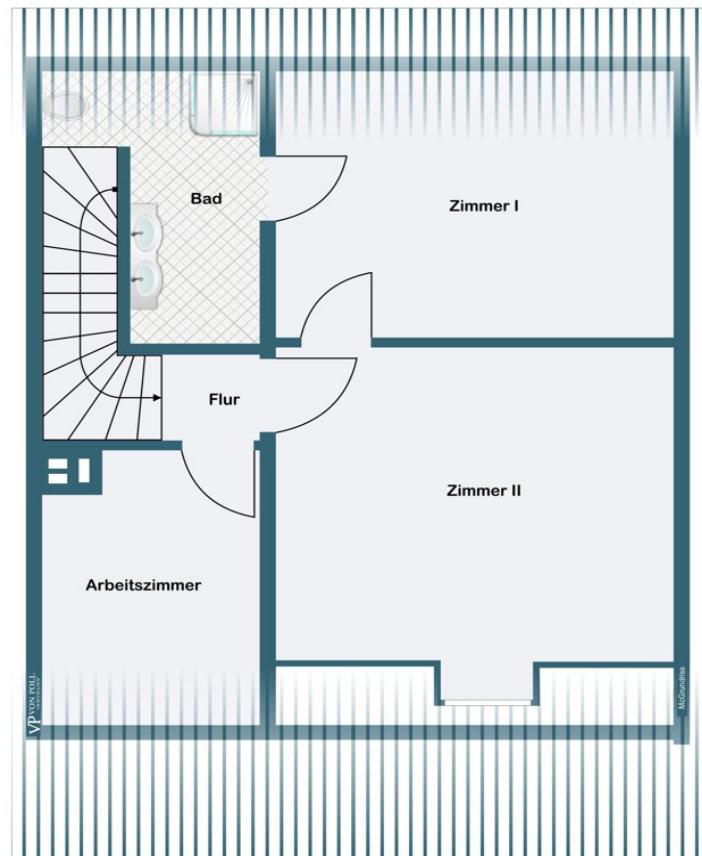


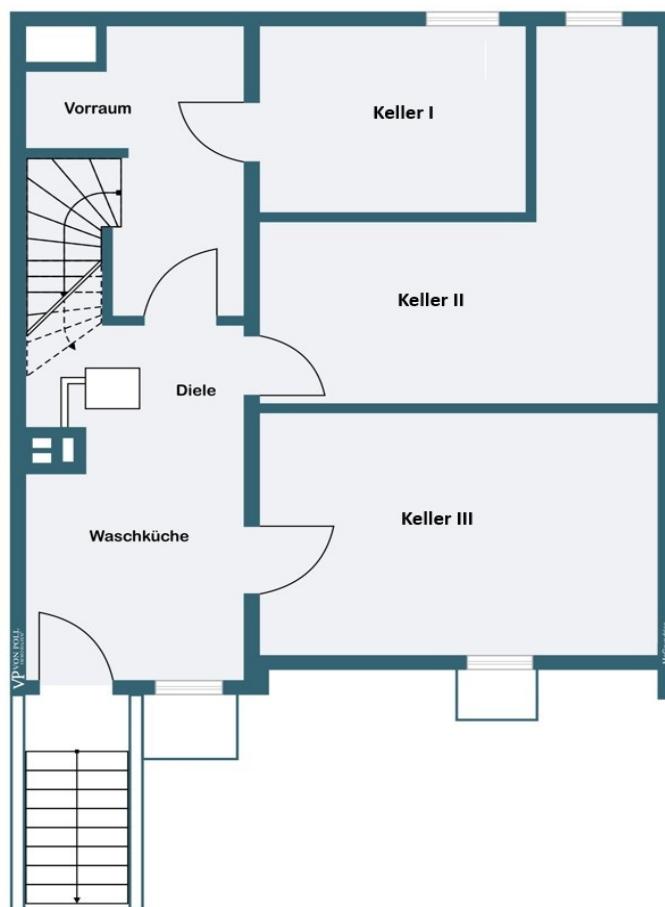
Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

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: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Una primera impresión

Esta casa adosada, ideal para familias, se encuentra en una tranquila zona residencial del Barrio de los Poetas. Este agradable barrio se caracteriza por sus cuidadas casas adosadas con jardines maduros. La casa disfruta de una hermosa luz natural durante todo el día, de este a suroeste, y de un amplio y soleado jardín privado. Sus amplios ventanales ofrecen vistas a la vegetación circundante desde todas las habitaciones. La planta baja cuenta con un espacioso salón con acceso a la terraza orientada al suroeste y al jardín. La cocina es independiente, pero se puede abrir. El recibidor incluye un aseo de invitados con luz natural y un guardarropa. Una sólida escalera de madera decorativa, que data de la construcción original, conduce a la primera planta, donde se encuentran dos amplios dormitorios, un dormitorio pequeño y un baño con ducha y luz natural. Uno de los dormitorios tiene acceso a un balcón con vistas al jardín. El ático reformado, con grandes ventanales abuhardillados, ofrece dos habitaciones contiguas, un baño con ducha y luz natural y una pequeña habitación que puede utilizarse como vestidor o despacho. La casa dispone de un sótano completo que, además de un lavadero con acceso exterior, incluye tres trasteros adicionales. El amplio jardín, orientado al suroeste, ofrece amplio espacio para que los niños jueguen y se relajen en la soleada terraza con total privacidad. La casa está vacía y disponible de inmediato.

Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 161.20 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25001295 - 60431 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