

Frankfurt am Main – Dichterviertel

Vivre dans un immeuble neuf avec ascenseur, garage et jardin dans un quartier résidentiel calme

CODE DU BIEN: 25001107



PRIX D'ACHAT: 2.875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 292 m²

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001107
Surface habitable	ca. 177 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.875.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 123 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	29.05.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



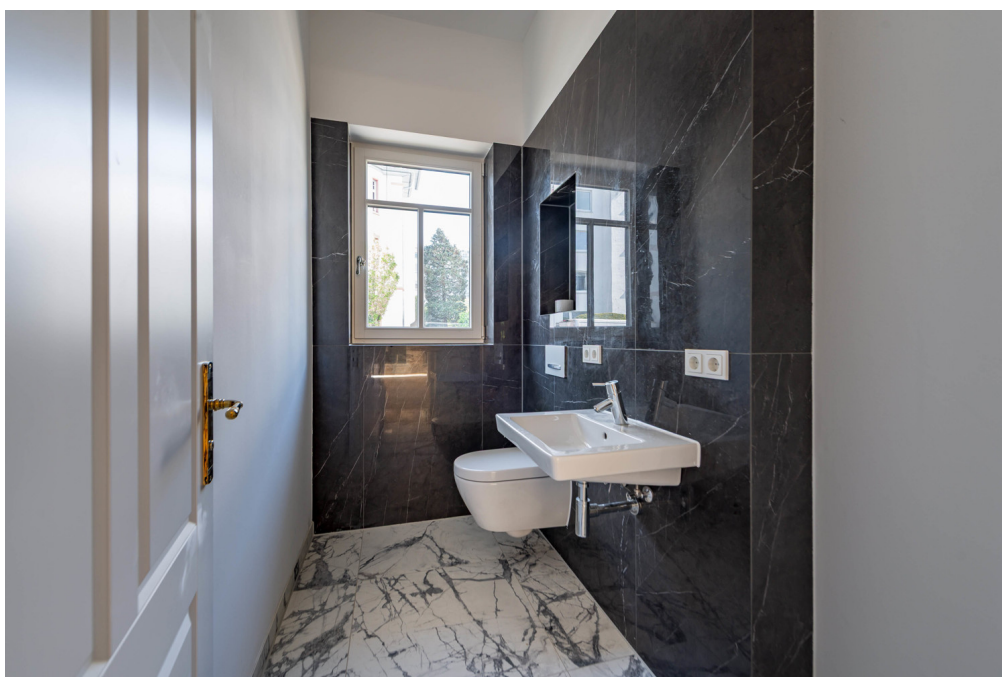
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



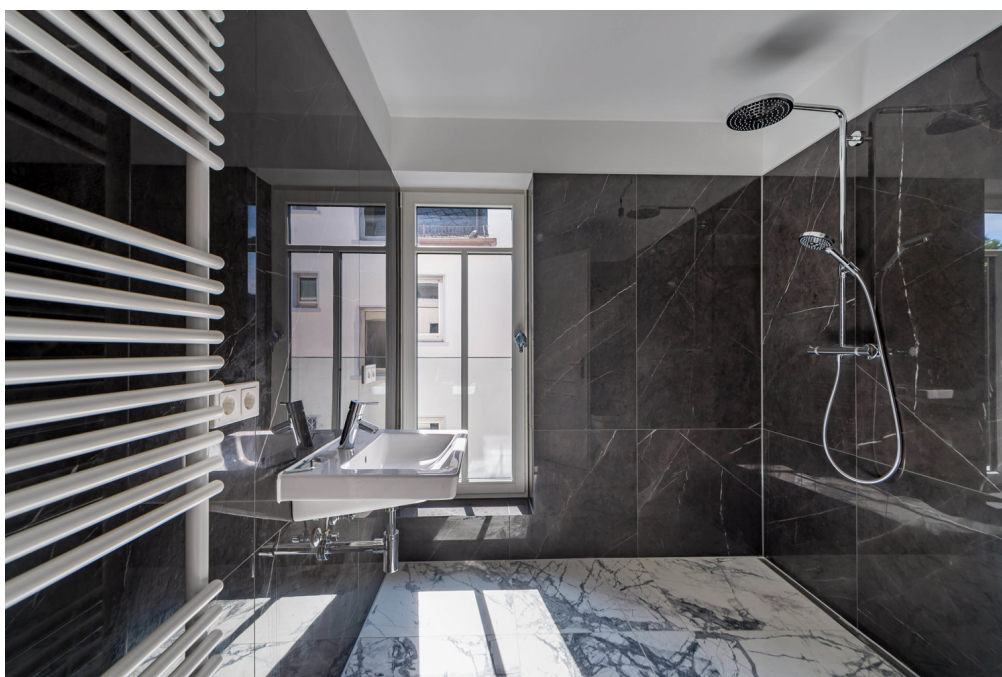
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

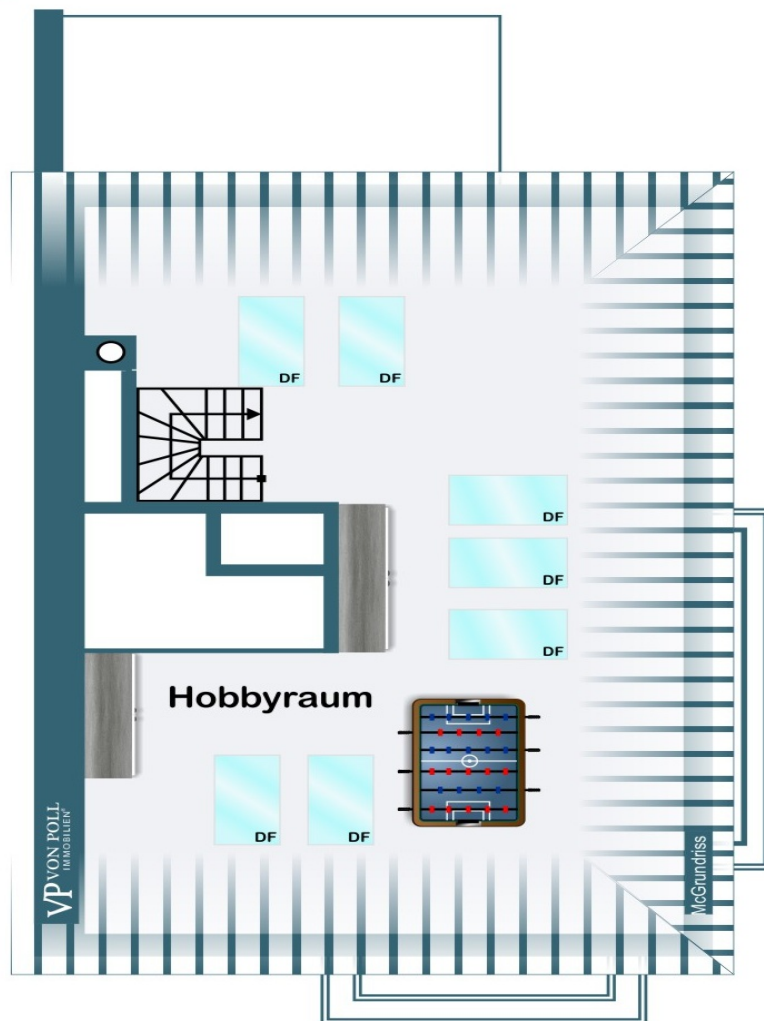
Plans d'étage













Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Une première impression

Située dans un quartier résidentiel huppé du très prisé Quartier des Poètes, cette charmante maison individuelle ou bifamiliale, achevée en 2024, offre un confort de vie moderne avec environ 250 m² d'espace habitable modulable. Elle peut convenir comme maison individuelle prête à emménager pour une famille nombreuse, comme maison multigénérationnelle avec deux appartements indépendants, ou encore comme résidence principale avec location partielle. La division en deux unités résidentielles avec ascenseur offre de nombreuses possibilités. La propriété séduit par son architecture classique, alliée à des technologies contemporaines et des finitions haut de gamme. L'espace de vie généreux est desservi par un ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite et un escalier. Le marbre, le grès cérame et le parquet créent une ambiance élégante. Salles de bains design, fenêtres à triple vitrage en bois, cheminée dans le salon et vastes terrasses soulignent le caractère prestigieux de la propriété. Sur le plan technique, la maison bénéficie d'un système domotique de pointe, d'un chauffage au sol, d'une pompe à chaleur à haute performance énergétique et d'un classement énergétique A+. Le toit mansardé en ardoise naturelle, agrémenté de lucarnes, est esthétiquement plaisant et offre une excellente isolation. Le charmant jardin borde les espaces verts soignés des maisons mitoyennes, créant ainsi une oasis de verdure. La grande terrasse du premier étage offre une vue imprenable sur la végétation environnante. Un garage avec porte électrique et une place de parking extérieure supplémentaire ajoutent au confort. Le sous-sol aménagé (environ 53 m²) et le studio sous les combles (environ 21 m²) sont dotés d'un chauffage au sol et de parquet, ce qui les rend idéaux pour aménager une chambre d'amis, un bureau ou un espace bien-être. Cette maison est parfaite pour les familles avec enfants, les couples et les seniors. Elle représente également un excellent investissement locatif.

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Tout sur l'emplacement

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 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.

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com