

Frankfurt am Main – Dichterviertel

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

**CODE DU BIEN: 25001107**



**PRIX D'ACHAT: 2.875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 292 m<sup>2</sup>**

**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	Prix d'achat	2.875.000 EUR
Surface habitable	ca. 177 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Première occupation
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 123 m <sup>2</sup>
Année de construction	2024	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

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

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.05.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

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

## La propriété



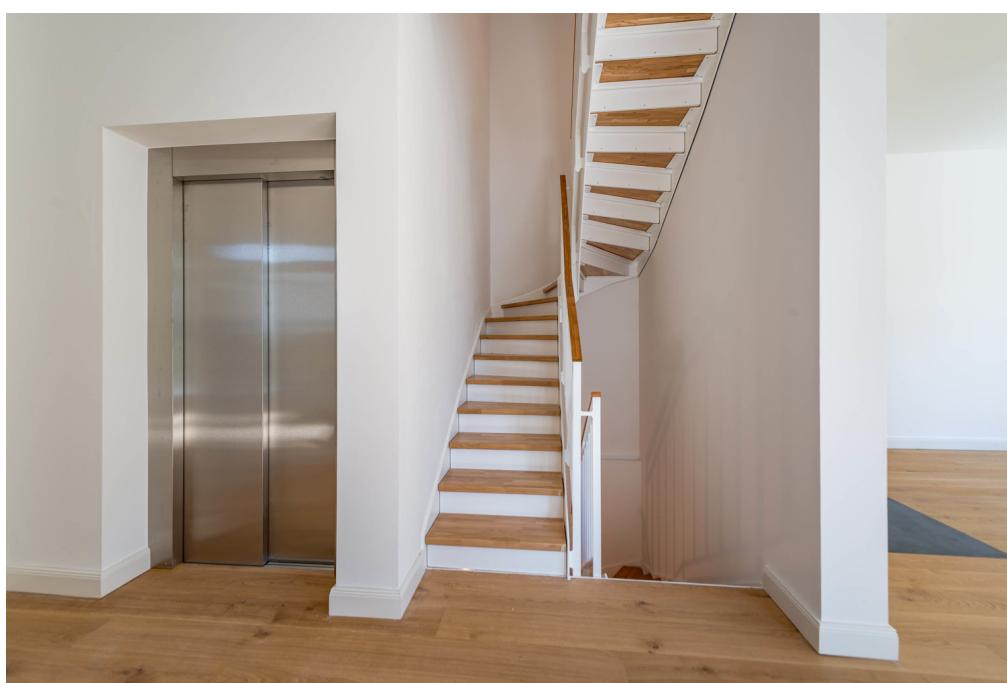
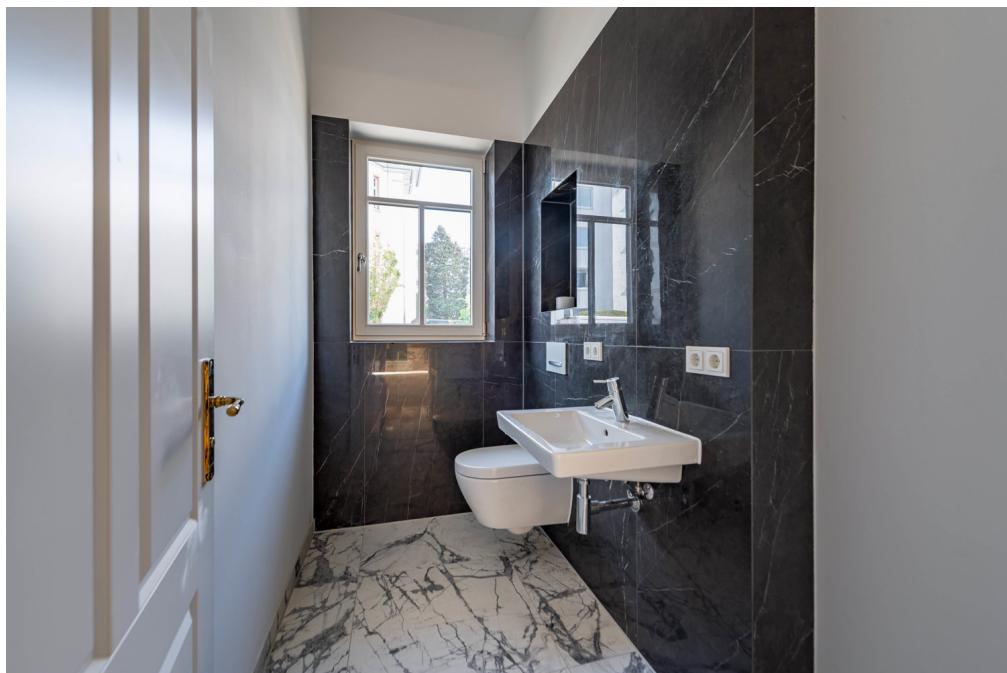
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



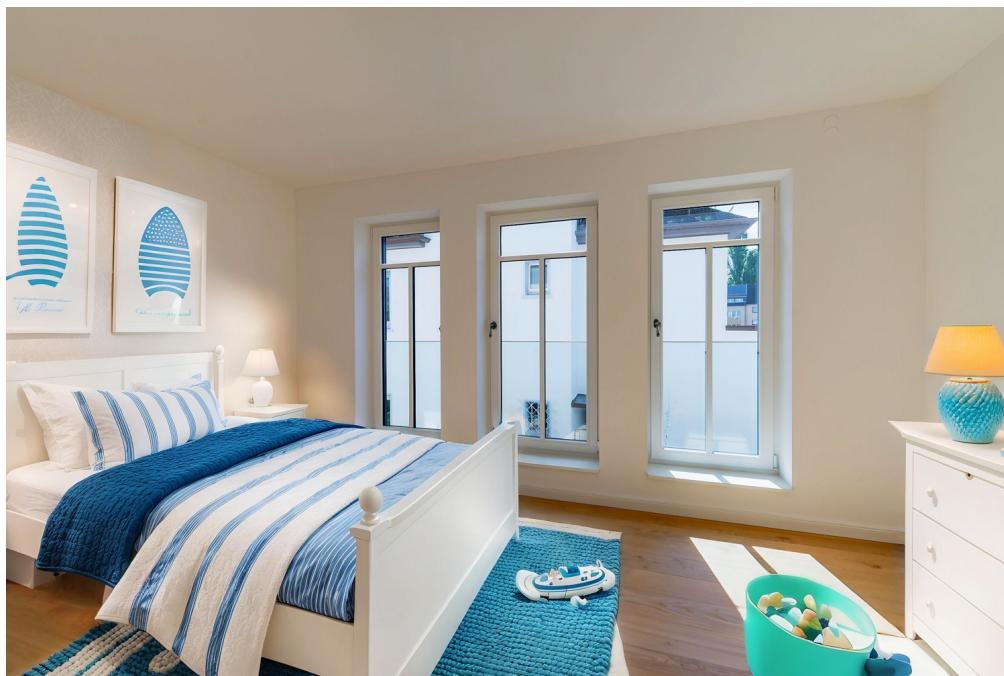
**CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## La propriété



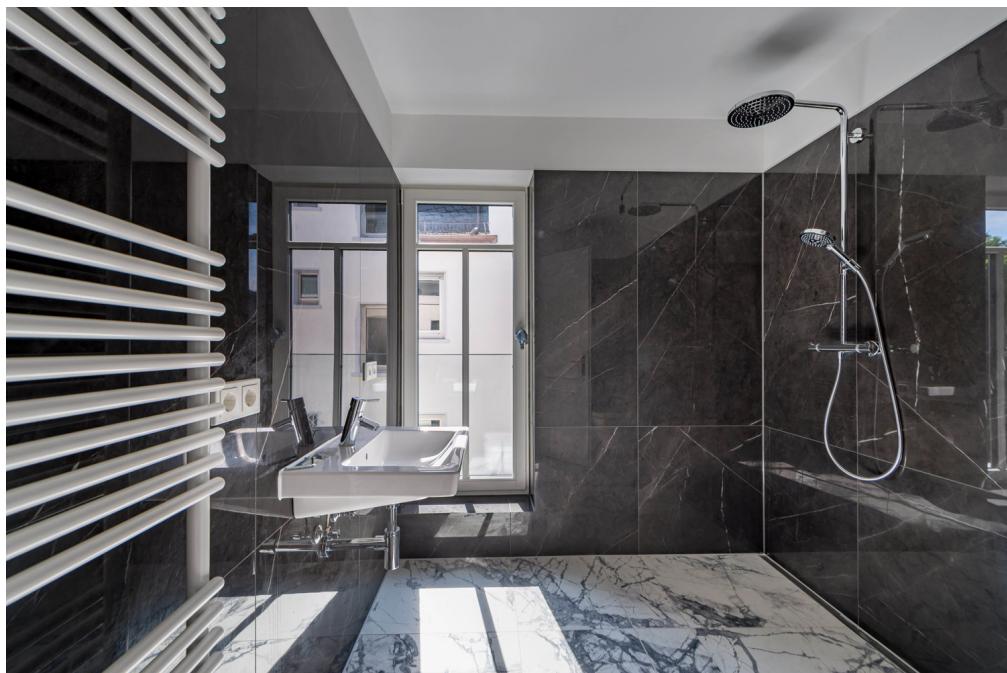
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



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

## La propriété



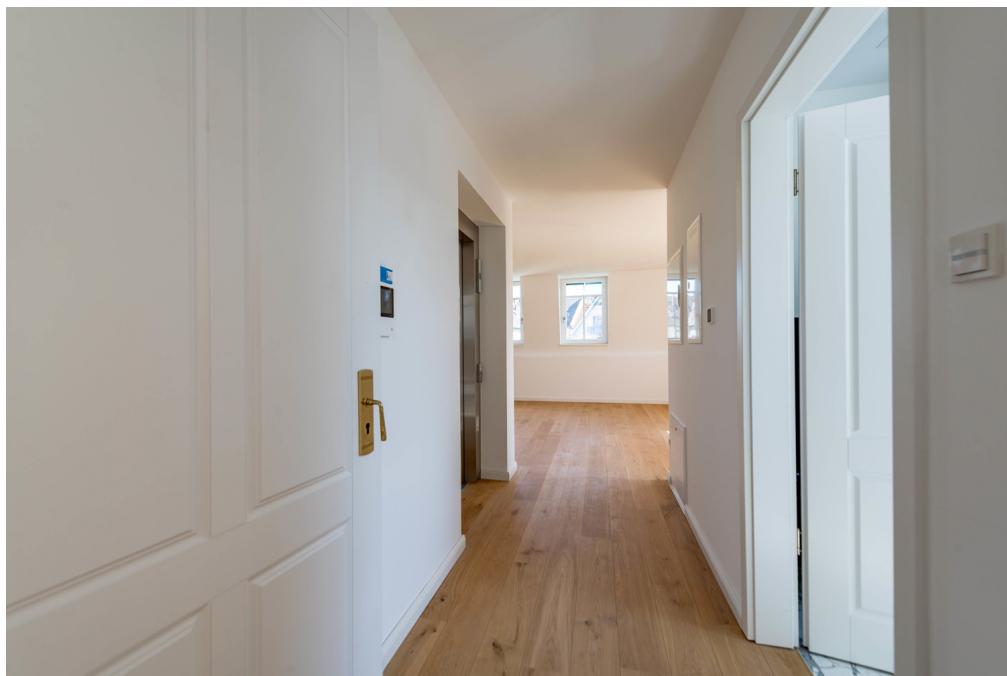
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## 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



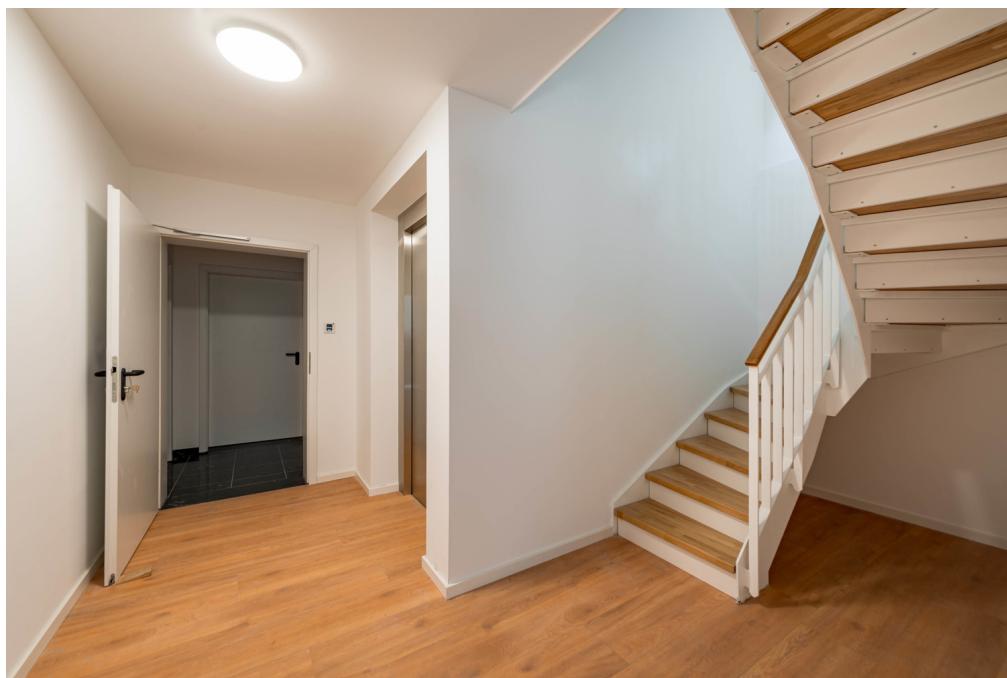
**CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## La propriété



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

## La propriété



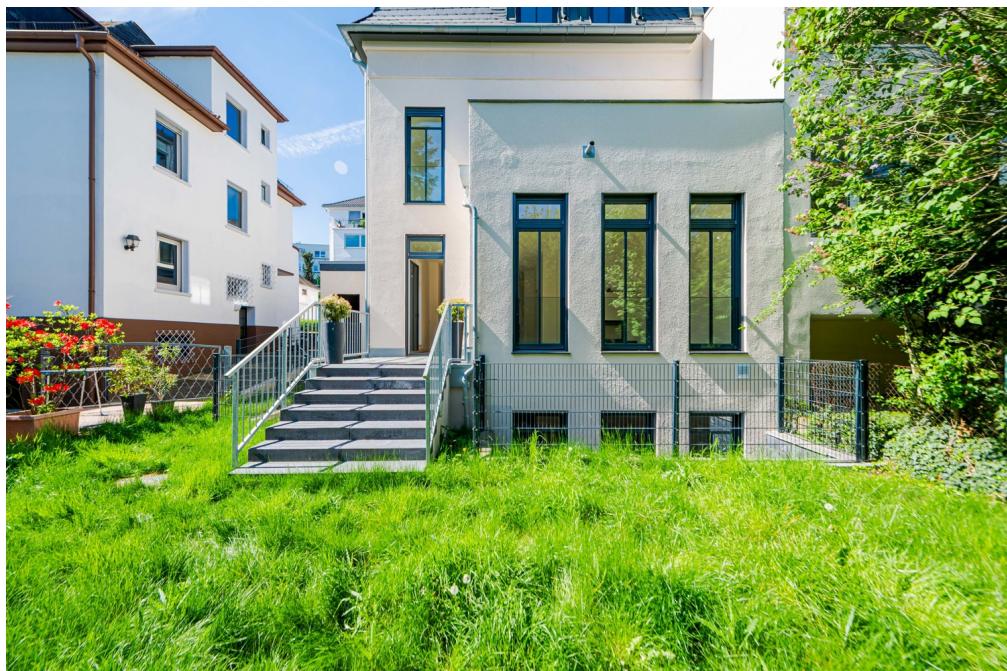
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## 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.

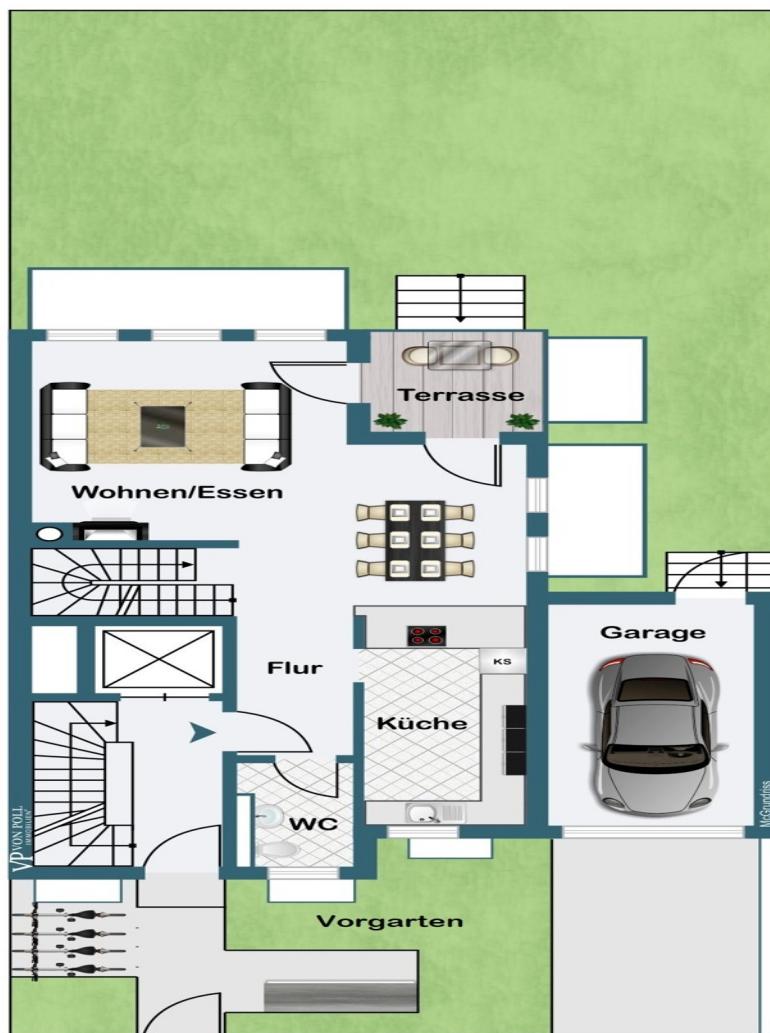
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

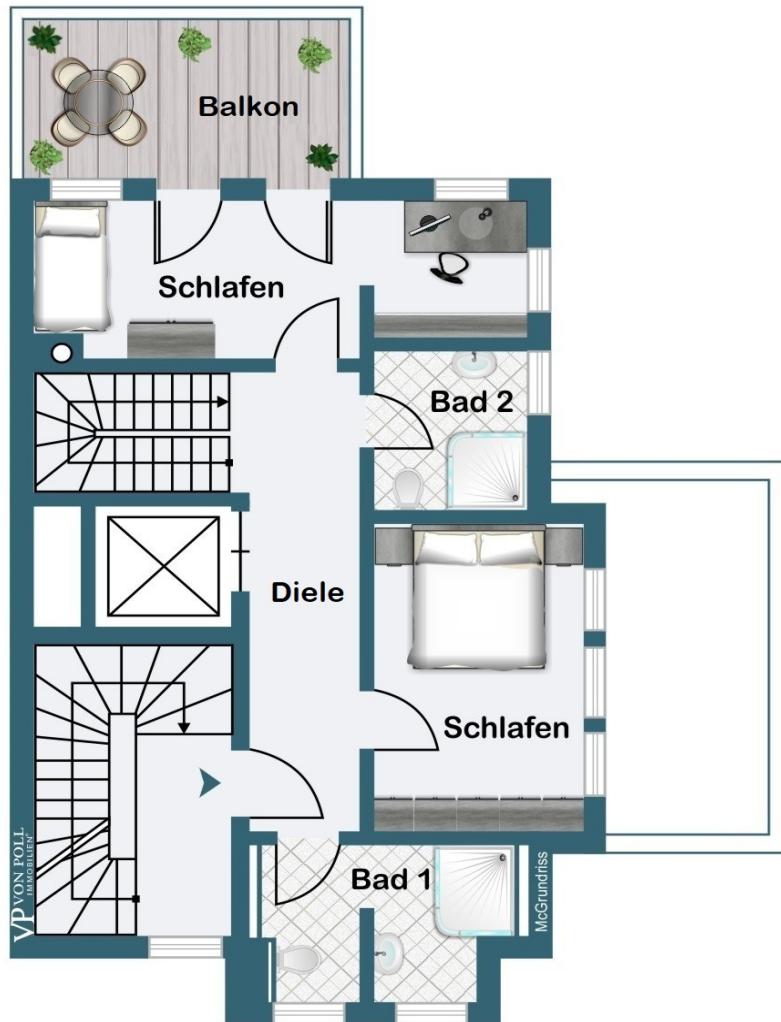
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

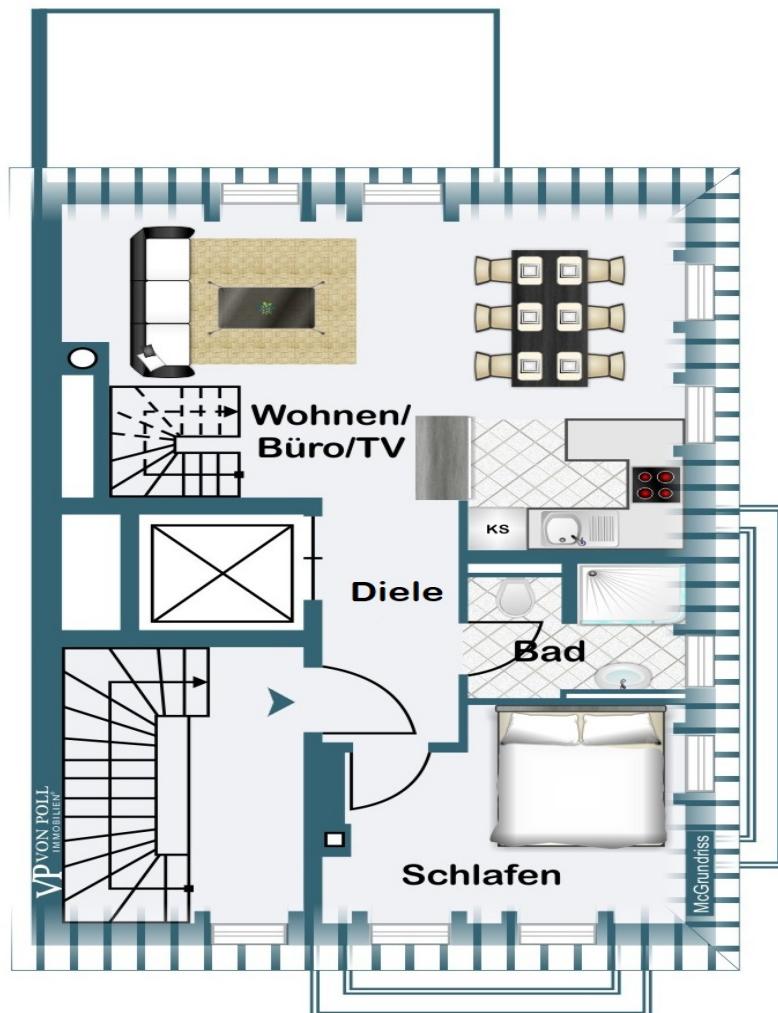
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

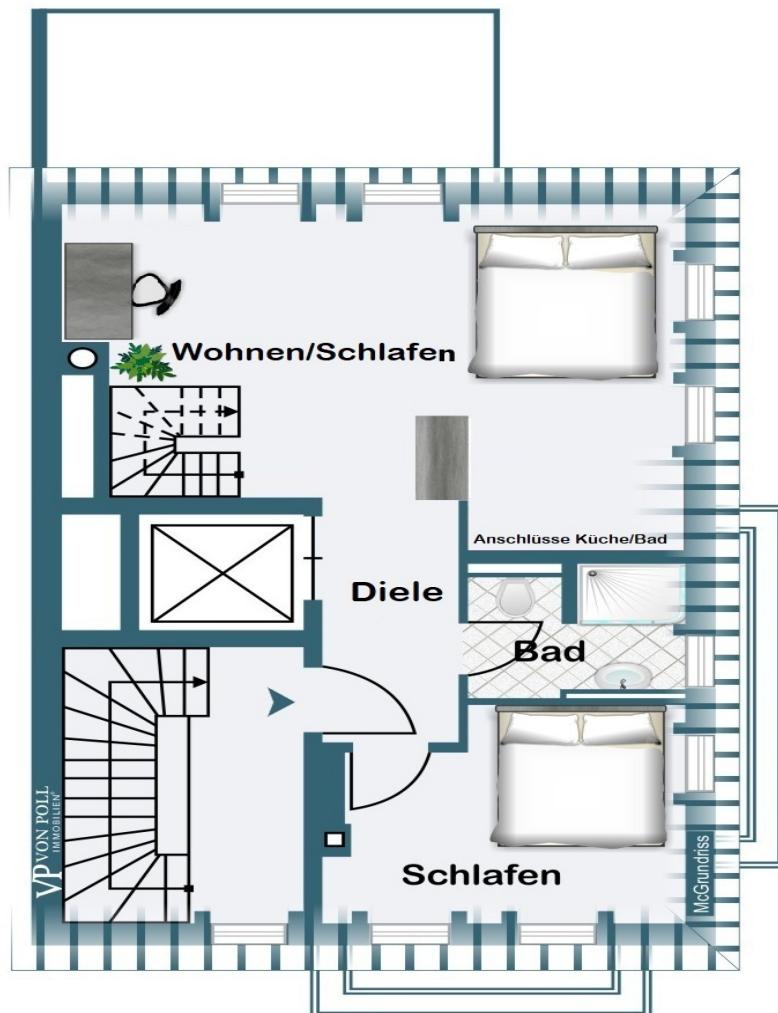
CODE DU BIEN: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

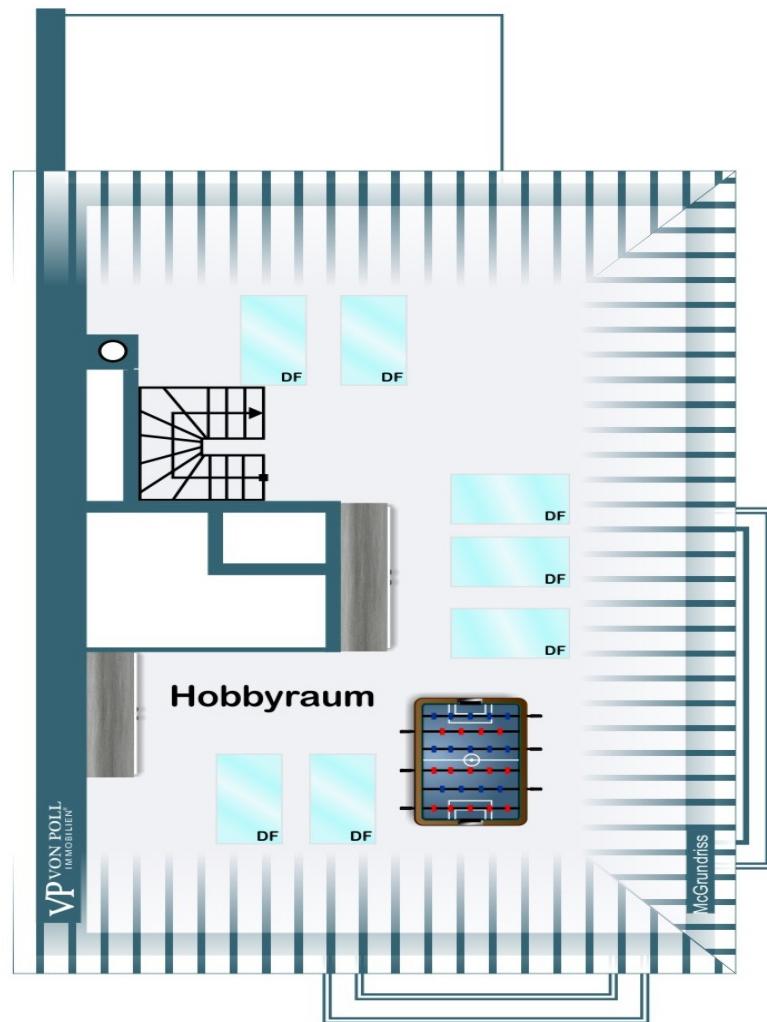
## Plans d'étage



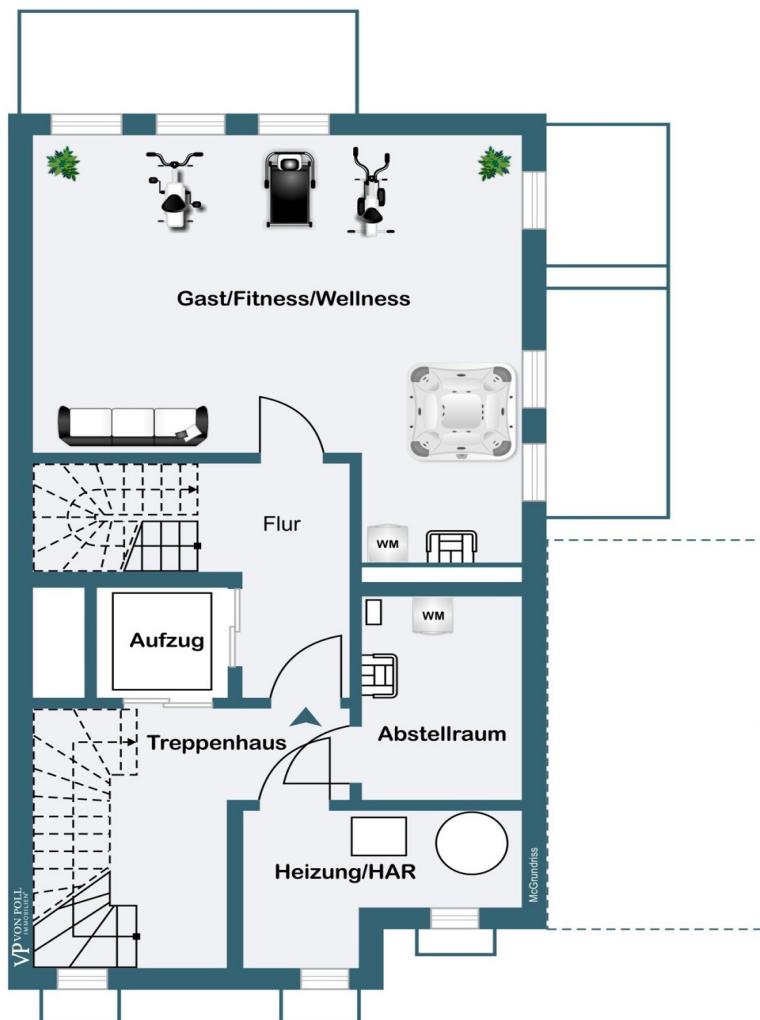






VON POLL  
IMMOBILIEN

MöGUNDISS



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

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 m<sup>2</sup> 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 ausgebauten Souterrain Fläche mit ca. 53?m<sup>2</sup> und das Dachstudio mit ca. 21?m<sup>2</sup> 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!

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

## Détails des commodités

- 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

**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 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.

**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/(m<sup>2</sup>\*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

**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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

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

---

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