

Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Maison mitoyenne avec grand jardin dans le quartier des poètes

**CODE DU BIEN: 25001295**



**PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135,76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 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: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001295	Prix d'achat	1.250.000 EUR
Surface habitable	ca. 135,76 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6.5	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2.5	Technique de construction	massif
Année de construction	1957	Surface de plancher	ca. 49 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	161.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1957

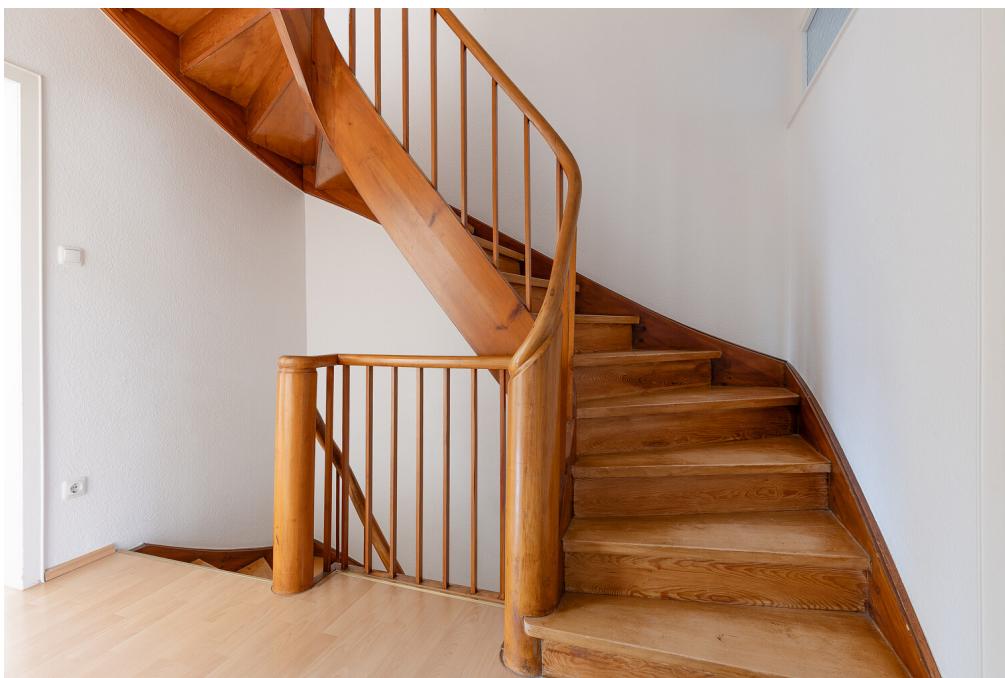
CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## La propriété



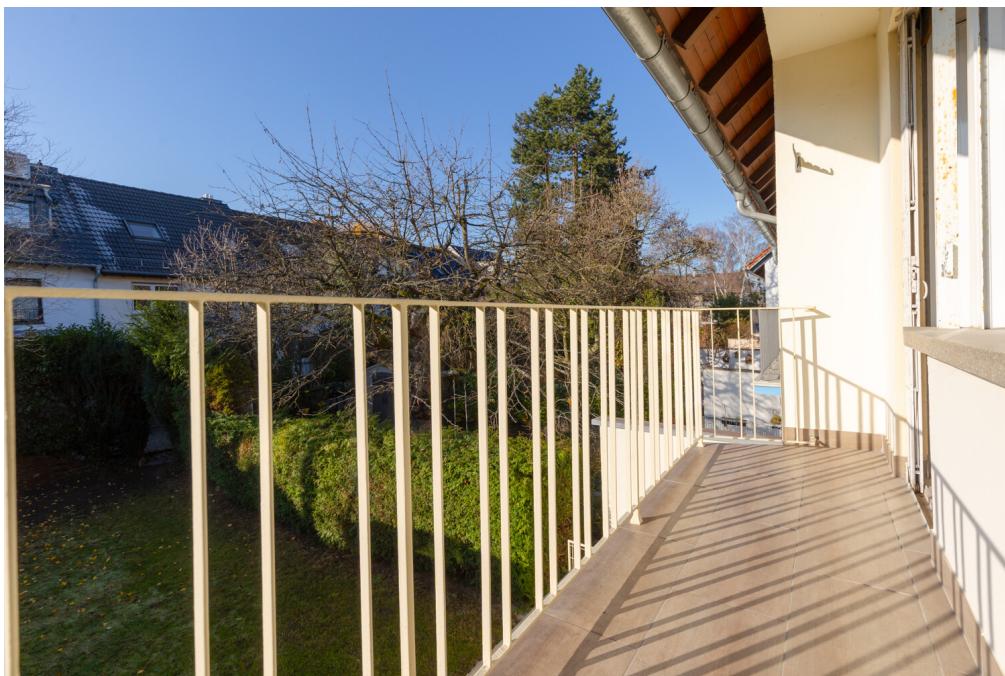
**CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

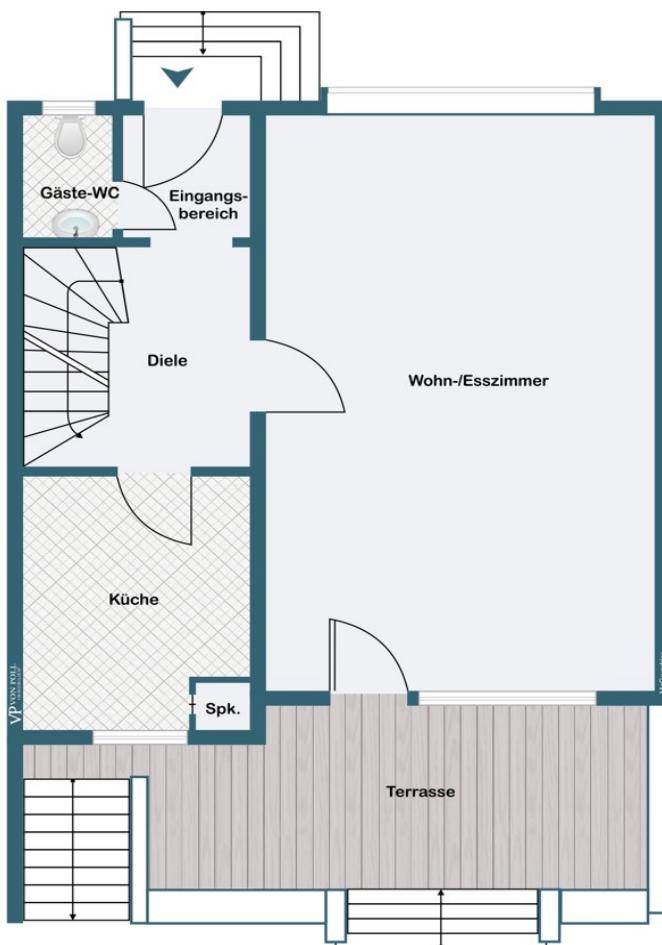
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

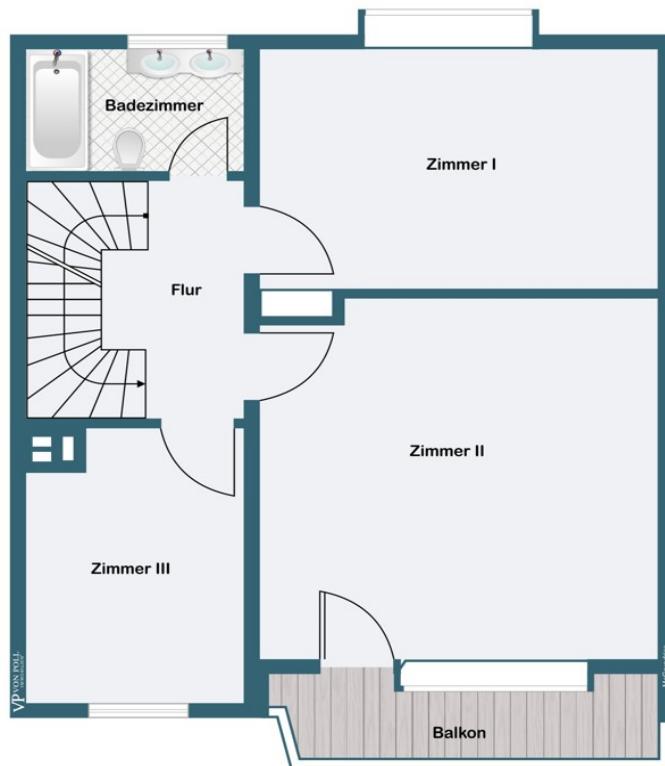
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

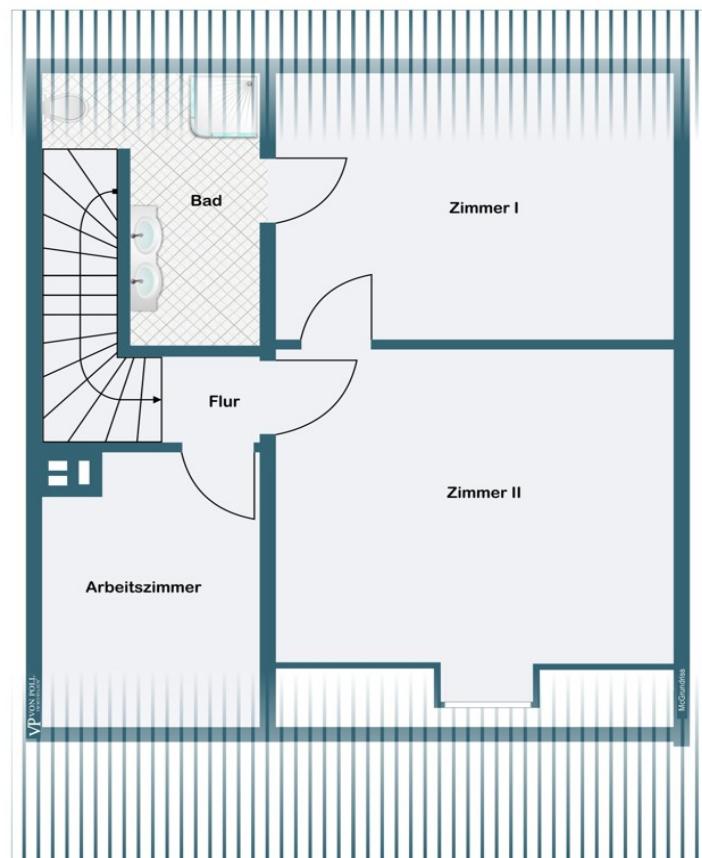
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

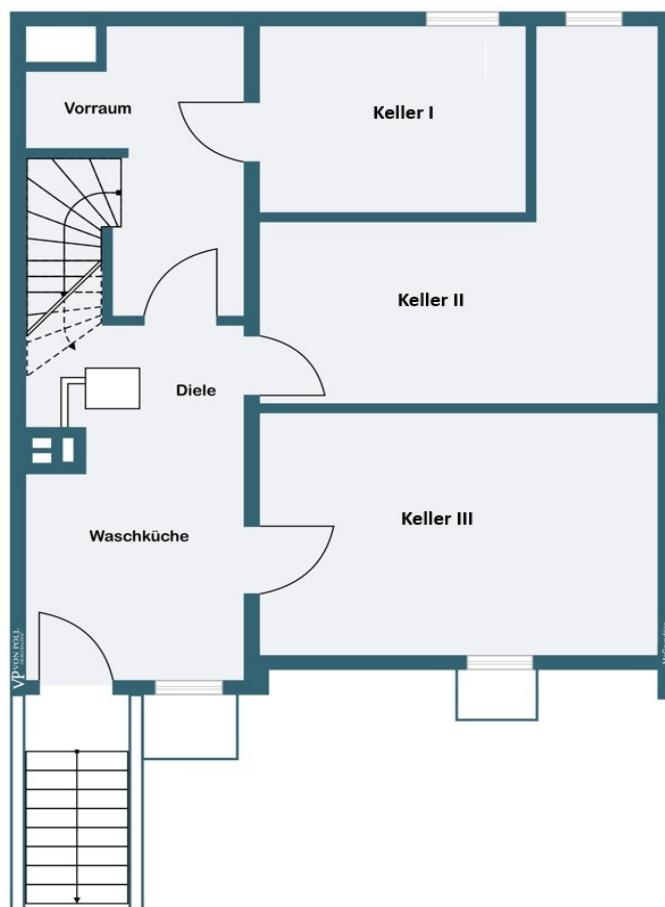
CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## 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: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne, idéale pour une famille, est située dans un quartier résidentiel calme du Quartier des Poètes. Ce quartier agréable se caractérise par ses maisons mitoyennes bien entretenues et leurs jardins arborés. La maison bénéficie d'une belle luminosité naturelle tout au long de la journée, grâce à son orientation est-sud-ouest, et d'un très grand jardin privatif ensoleillé. De larges fenêtres offrent une vue sur la verdure environnante depuis chaque pièce. Le rez-de-chaussée comprend un salon spacieux donnant sur la terrasse exposée sud-ouest et le jardin. La cuisine est séparée mais peut être ouverte sur le jardin. Le hall d'entrée comprend des toilettes invités avec lumière naturelle et un vestiaire. Un escalier en bois massif et décoratif, datant de la construction d'origine, mène au premier étage qui abrite deux grandes chambres, une petite chambre et une salle d'eau avec lumière naturelle. L'une des chambres donne accès à un balcon surplombant le jardin. Les combles aménagés, avec de grandes lucarnes, offrent deux pièces communicantes, une salle d'eau avec lumière naturelle et une petite pièce pouvant servir de dressing ou de bureau. La maison dispose d'un sous-sol complet qui, outre une buanderie avec accès extérieur, comprend trois pièces de rangement supplémentaires. Le grand jardin exposé sud-ouest offre un vaste espace de jeux pour les enfants et une agréable intimité pour se détendre sur la terrasse ensoleillée. La maison est libre et disponible immédiatement.

**CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 161.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25001295 - 60431 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)