

Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Sorház nagy kerttel a Körtök Negyedében

**VP azonosító: 25001295**



**VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135,76 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 250 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Áttekintés

VP azonosító	25001295	Vételár	1.250.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 135,76 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Tetotéri lakás	Modernizálás / felújítás	2023
Szobák	6.5	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2.5	Hasznos terület	ca. 49 m <sup>2</sup>
Építés éve	1957	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	161.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.10.2033	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1957

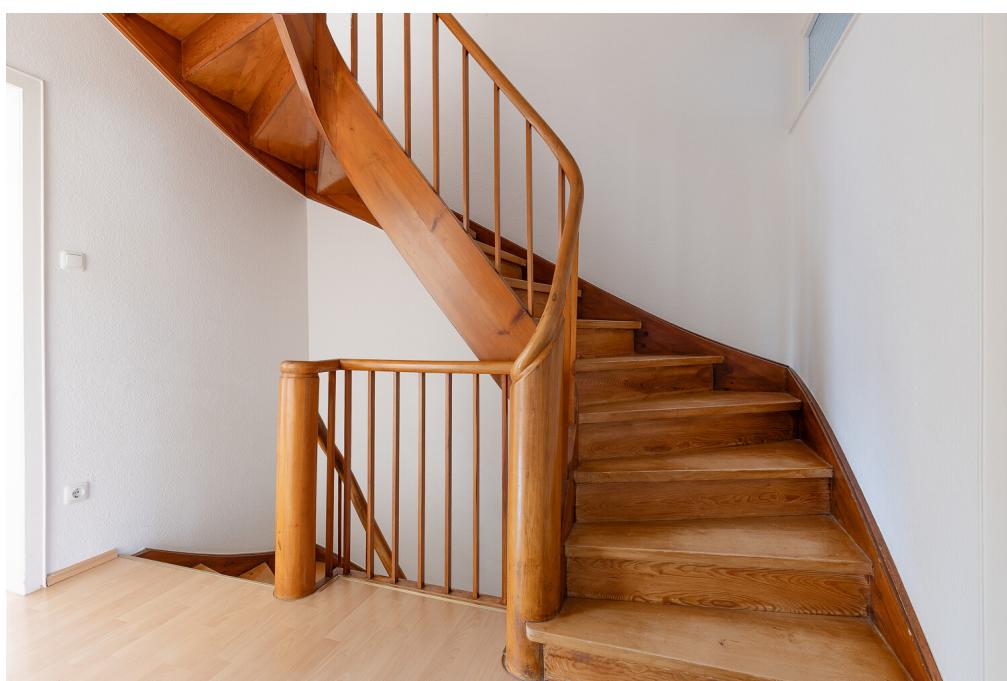
VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Az ingatlan



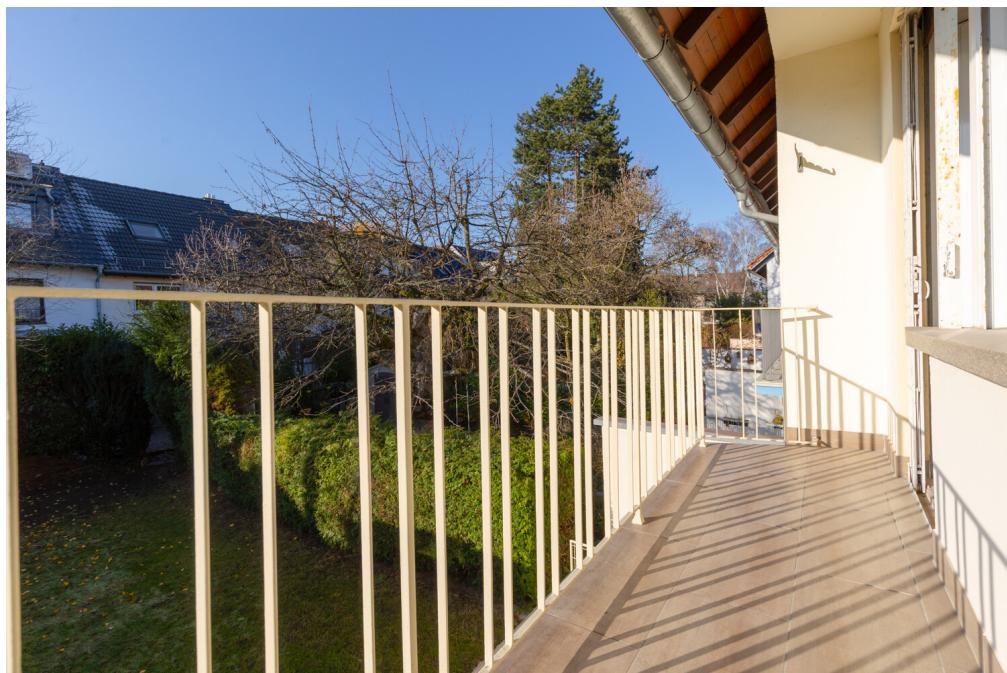
VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

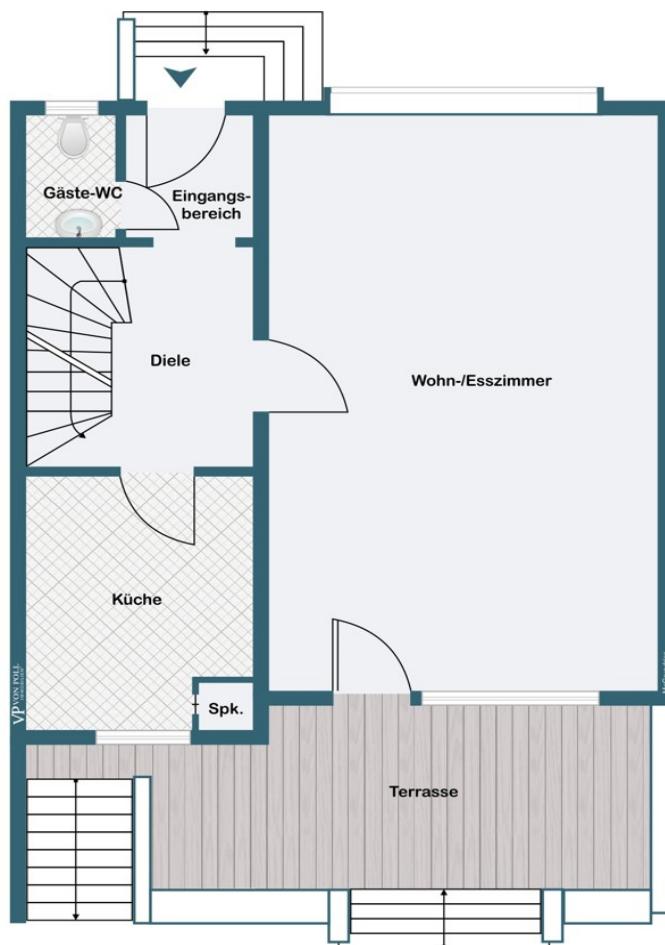
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

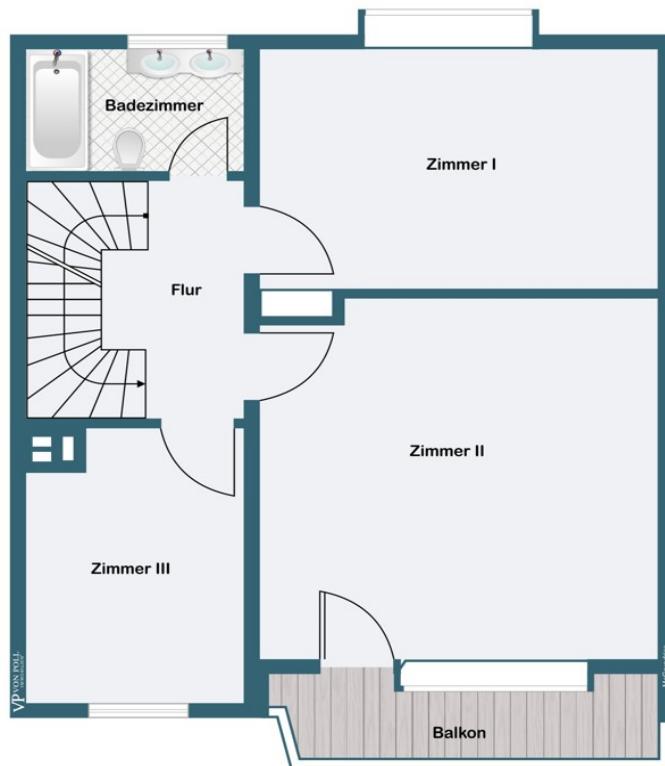
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

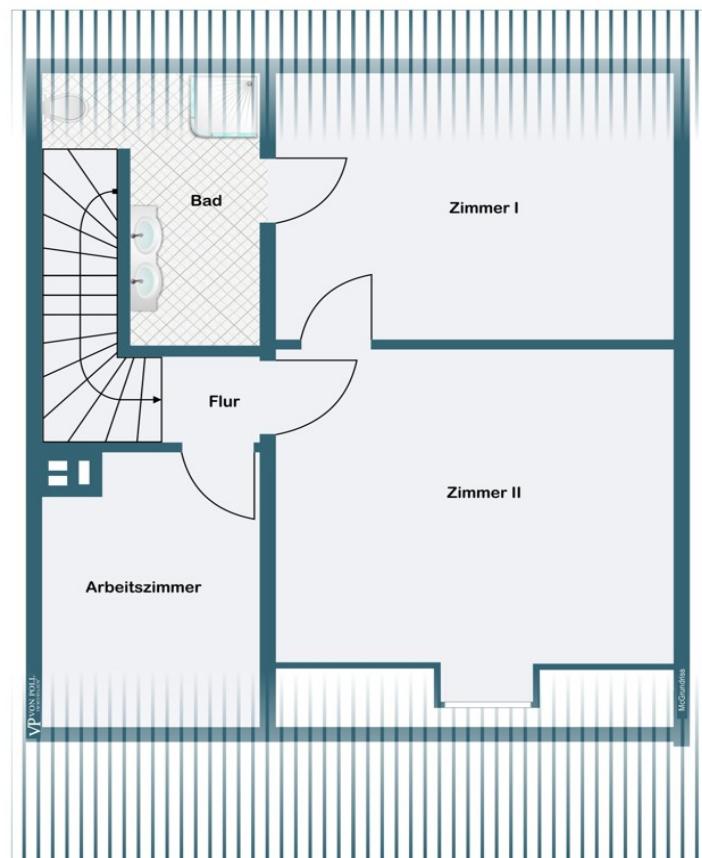
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

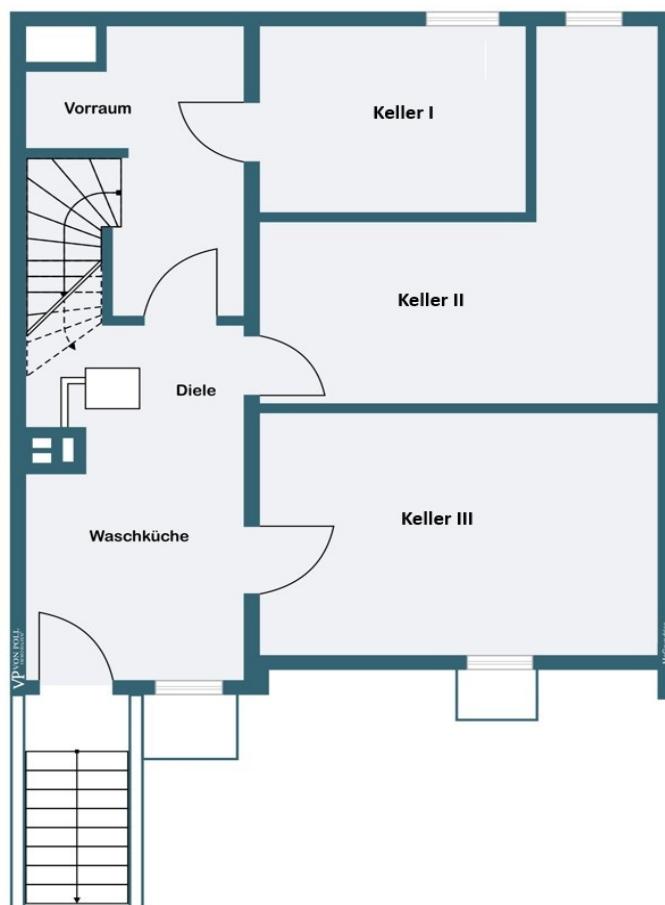
VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Az elso benyomás

Ez a családbarát sorház a Koltok negyedének egy csendes, tisztán lakóövezetében található. A kellemes környéket jól karbantartott sorházak jellemzik érett kertekkel. A ház gyönyörű természetes fénnnyel büszkélkedhet egész nap – keletrol délnyugatra – és egy kivételesen nagy, privát napozókerttel. A nagyméretű ablakokon keresztül minden szobából kilátás nyílik a környező zöldterületre. A földszinten egy tágas nappali található, ahonnan a délnyugati fekvésű teraszra és a kertre juthatunk. A konyha különálló, de egybenyitható. Az eloszobában egy természetes fénnnyel megvilágított vendég-WC és egy gardróbszoba található. Egy masszív, díszes falépcso, amely az eredeti építkezésből származik, vezet az elso emeletre, ahol két nagy hálószoba, egy kis hálószoba és egy természetes fénnnyel megvilágított zuhanyzó található. Az egyik hálószobából ki lehet jutni egy kertre néző erkélyre. Az átalakított padlástér nagy tetőtéri ablakokkal két szomszédos szobát, egy természetes fénnnyel megvilágított zuhanyzót és egy kis szobát kínál, amely öltözöként vagy irodaként is használható. A házhoz teljes pince tartozik, amely egy külső bejárattal rendelkezo mosókonyha mellett további három tárolóhelyiséget is magában foglal. A nagy kert délnyugati fekvésű, és rengeteg helyet kínál a gyereknek a játékhöz és a pihentető órákhöz a napsütötte teraszzon, kellemes magánéletben. A ház üres és azonnal költözheto.

VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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