

Frankfurt am Main – Dichterviertel

# Sorház nagy kerttel a Költok 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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Áttekintés

VP azonosító	25001295
Hasznos lakótér	ca. 135,76 m <sup>2</sup>
Teto formája	Tetotéri lakás
Szobák	6.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2.5
Építés éve	1957

Vételár	1.250.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 49 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.10.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	161.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
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



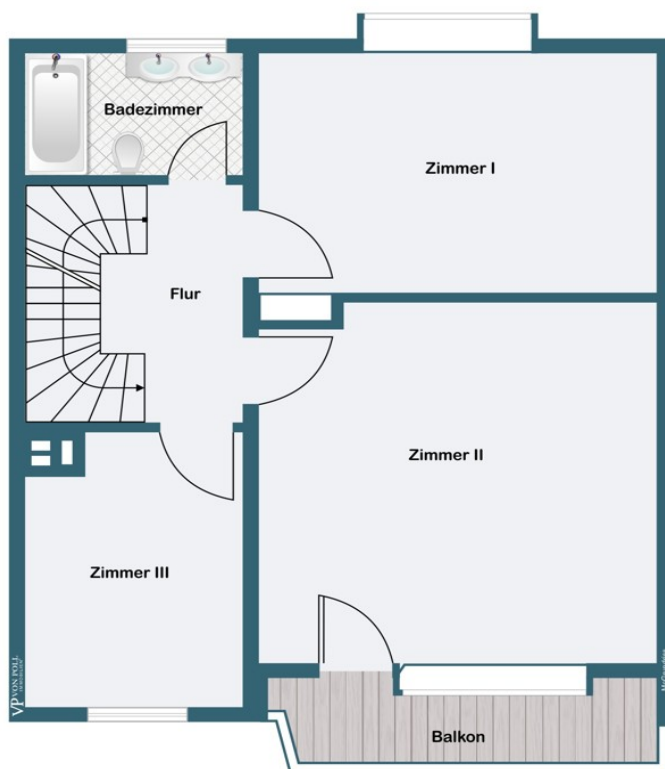
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

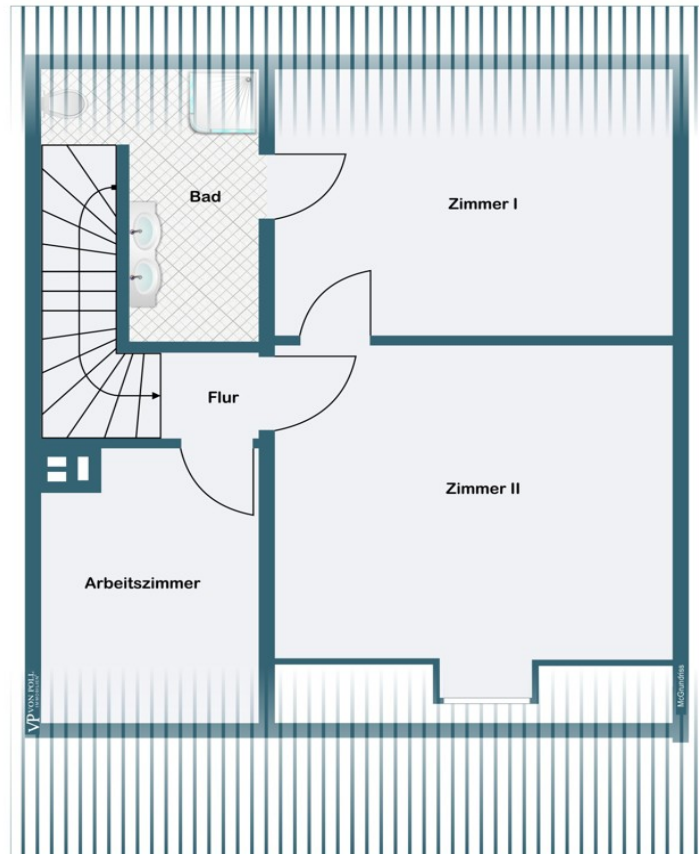
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

VP azonosító: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

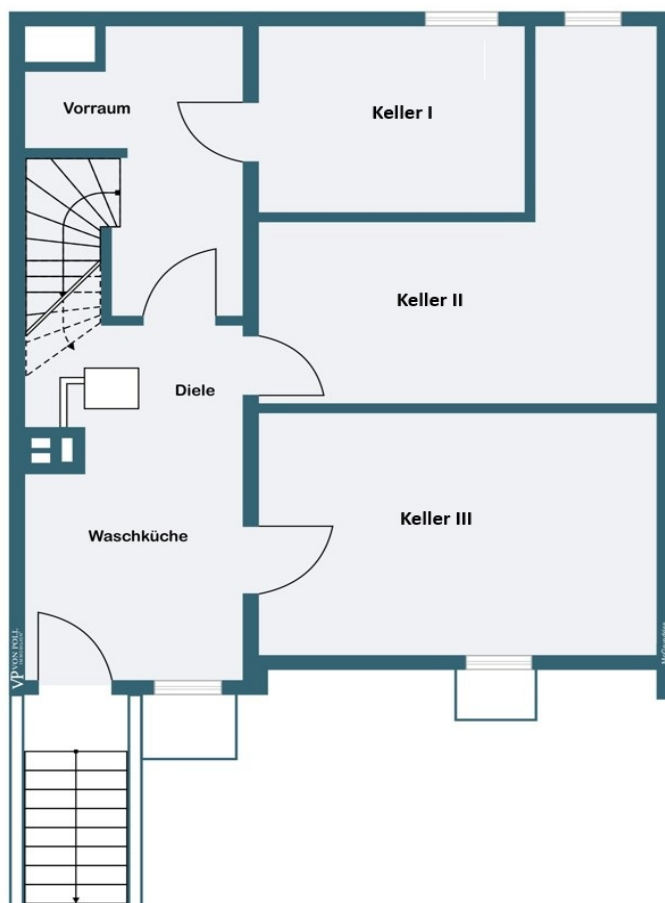
## Alaprajzok











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 első benyomás

Ez a családbarát sorház a Költök negyedének egy csendes, tisztán lakóövezetében található. A kellemes környéket jól karbantartott sorházak jellemzik érett kertekkel. A ház gyönyörű természetes fénnel büszkélkedhet egész nap – keletről 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 elosztóban egy természetes fénnel megvilágított vendég-WC és egy gardróbszoba található. Egy masszív, díszes falépcső, amely az eredeti építkezésből származik, vezet az első emeletre, ahol két nagy hálószoba, egy kis hálószoba és egy természetes fénnel megvilágított zuhanyzó található. Az egyik hálószobából ki lehet jutni egy kertre néző erkélyre. Az átalakított padlástér nagy tetotéri ablakokkal két szomszédos szobát, egy természetes fénnel megvilágított zuhanyzót és egy kis szobát kínál, amely öltözőként vagy irodaként is használható. A házhoz teljes pince tartozik, amely egy külső bejárattal rendelkező mosókonyha mellett további három tárolóhelyiséget is magában foglal. A nagy kert délnyugati fekvésű, és rengeteg helyet kínál a gyerekeknek a játékhoz és a pihentető órákhoz a napsütötte teraszon, kellemes magánéletben. A ház üres és azonnal költözhető.

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 helyszínrol

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 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 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.

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 felelősségkizárásához*

---

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