

Frankfurt am Main – Dichterviertel

# Casa a schiera con ampio giardino nel Quartiere dei Poeti

**Codice oggetto: 25001295**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,76 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001295	Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Superficie netta	ca. 135,76 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1957	Superficie linda	ca. 49 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	161.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

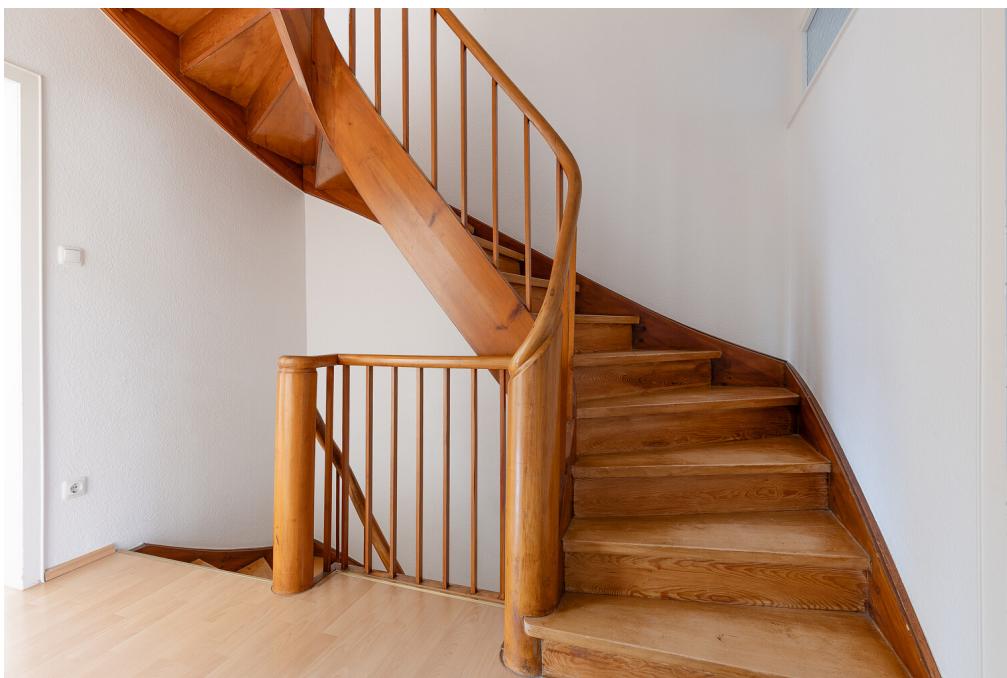
Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## La proprietà



Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La proprietà



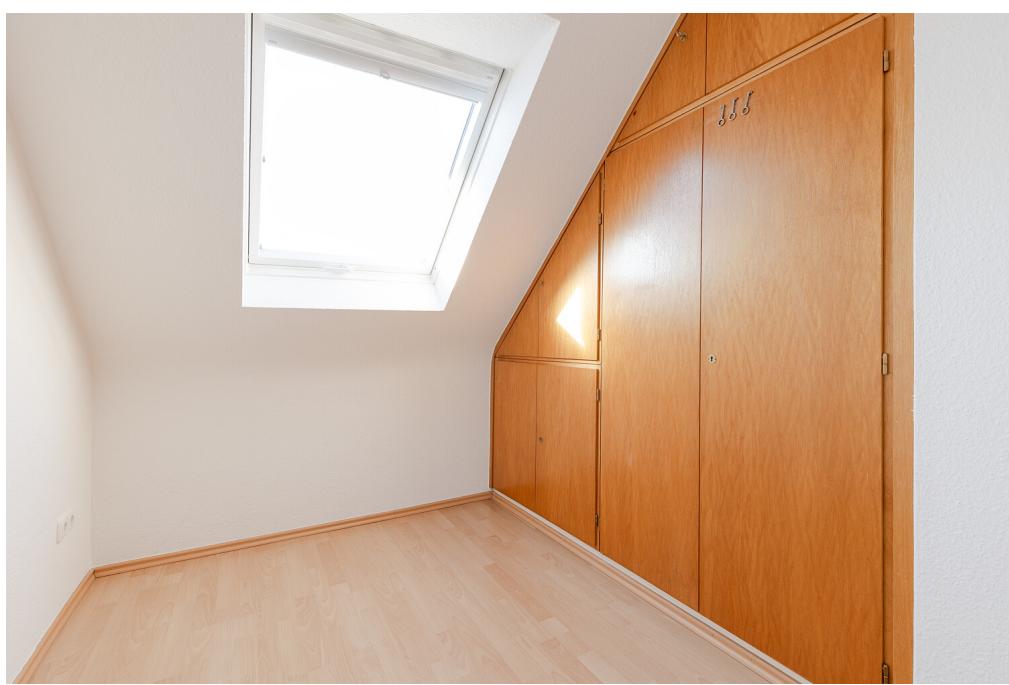
Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## La proprietà



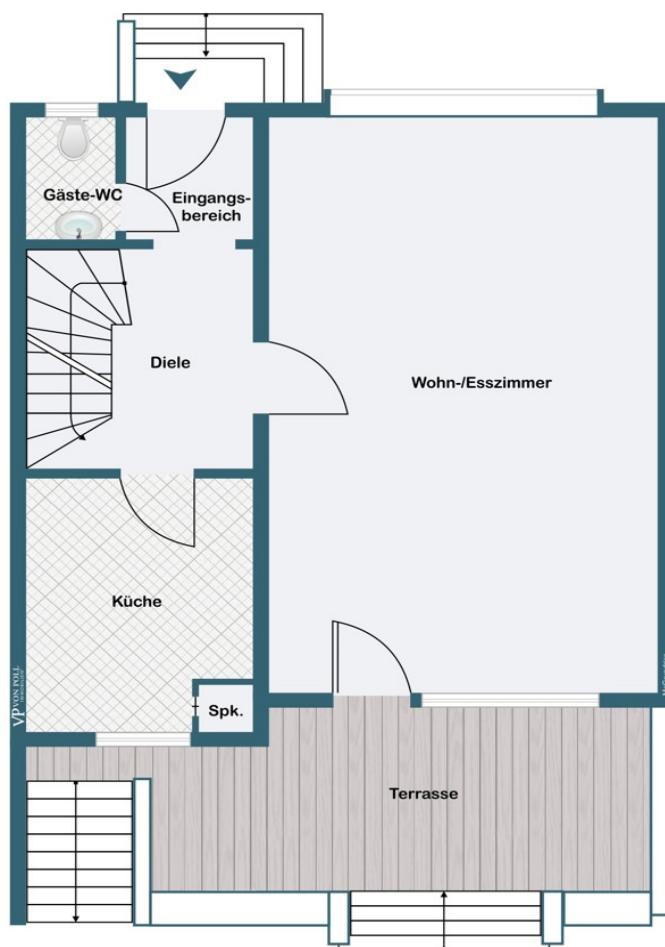
Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

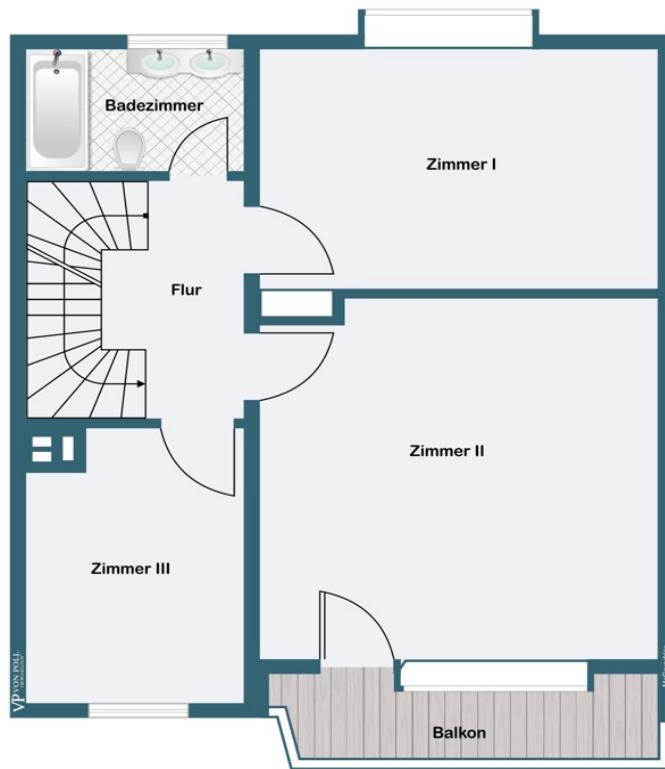
## La proprietà

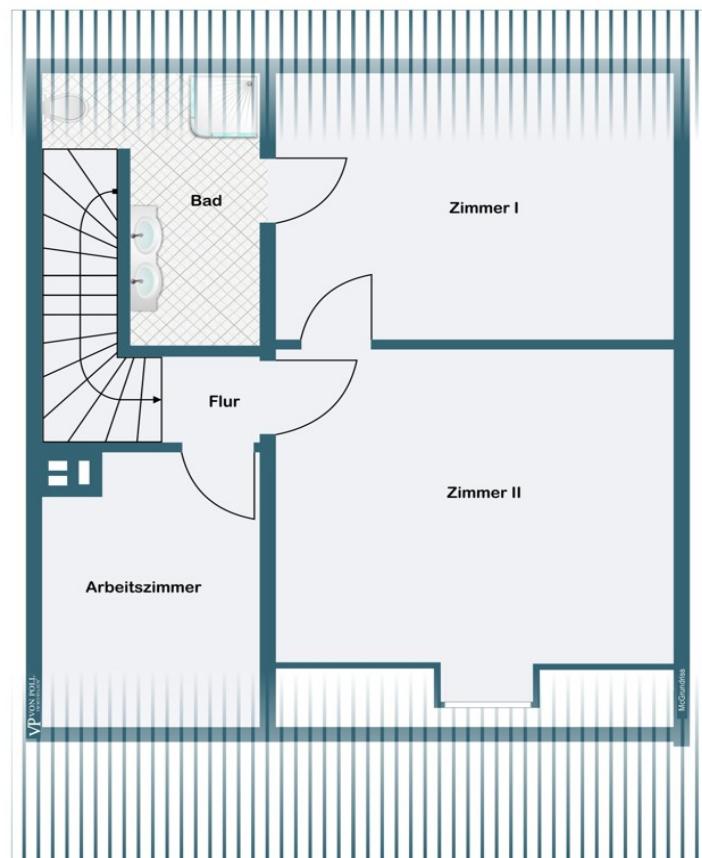


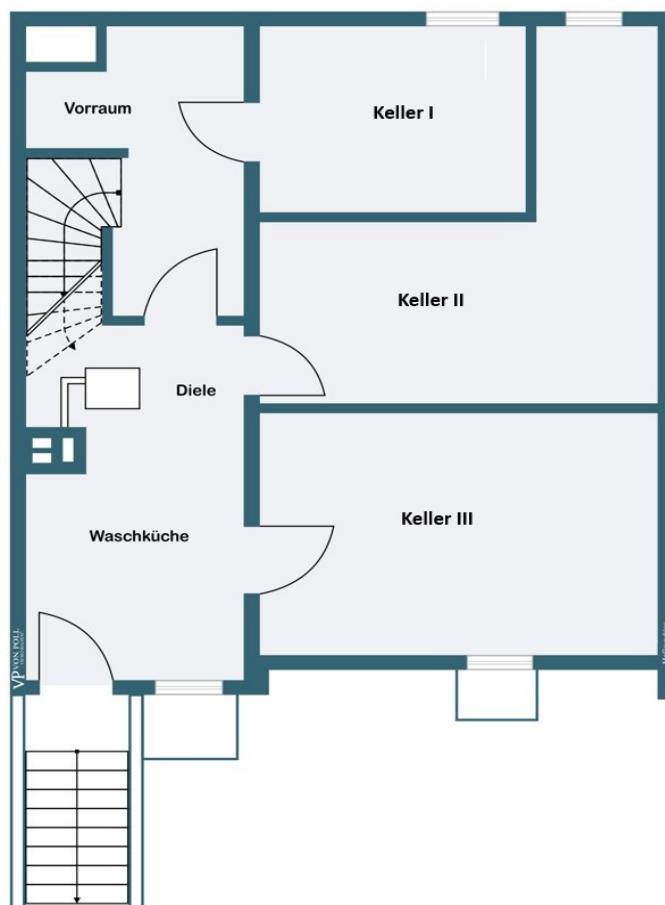
Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Una prima impressione

Questa casa a schiera adatta alle famiglie è situata in una tranquilla zona residenziale del Quartiere dei Poeti. Il piacevole quartiere è caratterizzato da case a schiera ben tenute con giardini rigogliosi. La casa vanta una splendida luce naturale per tutto il giorno, da est a sud-ovest, e un giardino privato eccezionalmente ampio e soleggiato. Ampie finestre offrono una vista sul verde circostante da ogni stanza. Il piano terra ospita un ampio soggiorno con accesso alla terrazza esposta a sud-ovest e al giardino. La cucina è separata ma può essere aperta. L'ingresso comprende un bagno per gli ospiti con luce naturale e un guardaroba. Una solida scala in legno decorativo, risalente alla costruzione originale, conduce al primo piano con due ampie camere da letto, una cameretta e un bagno con doccia con luce naturale. Una delle camere da letto ha accesso a un balcone con vista sul giardino. La mansarda ristrutturata, con ampie finestre a abbaino, offre due camere comunicanti, un bagno con doccia con luce naturale e una piccola stanza che può essere utilizzata come spogliatoio o ufficio. La casa dispone di un seminterrato completo che, oltre a una lavanderia con accesso esterno, comprende altri tre ripostigli. L'ampio giardino è esposto a sud-ovest e offre ampio spazio per far giocare i bambini e per trascorrere piacevoli momenti di relax sulla terrazza soleggiata, in totale privacy. La casa è libera e disponibile da subito.

**Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Dettagli dei servizi

- 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)

**Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Tutto sulla posizione

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 niveaumolle, 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.

**Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25001295 - 60431 Frankfurt am Main – Dichterviertel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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