

Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Wohnen im Neubauhaus mit Lift, Garage und Garten in ruhiger Wohnlage

*Número da propriedade: 25001107*



PREÇO DE COMPRA: 2.875.000 EUR • ÁREA: ca. 177 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 292 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25001107	Preço de compra	2.875.000 EUR
Área	ca. 177 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de mansarda	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 123 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	2024		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.05.2034	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



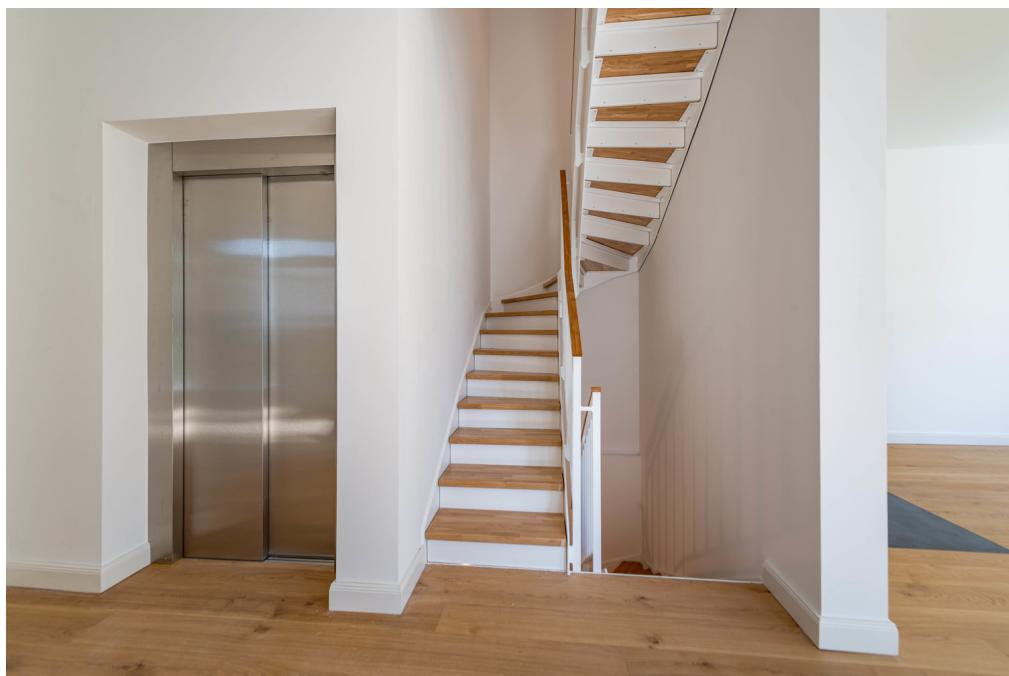
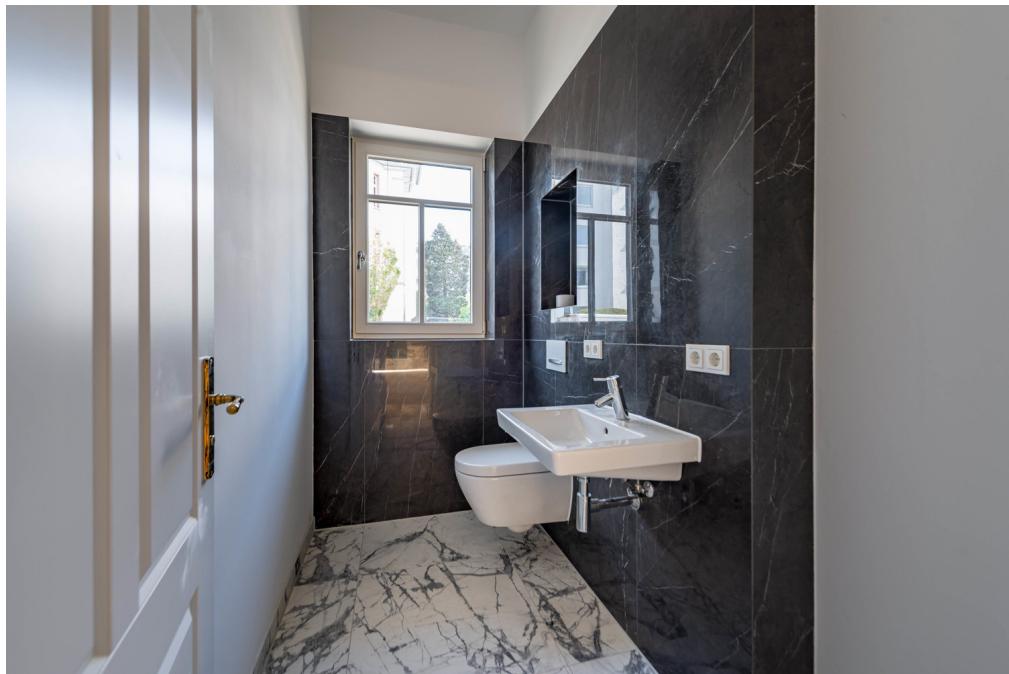
Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



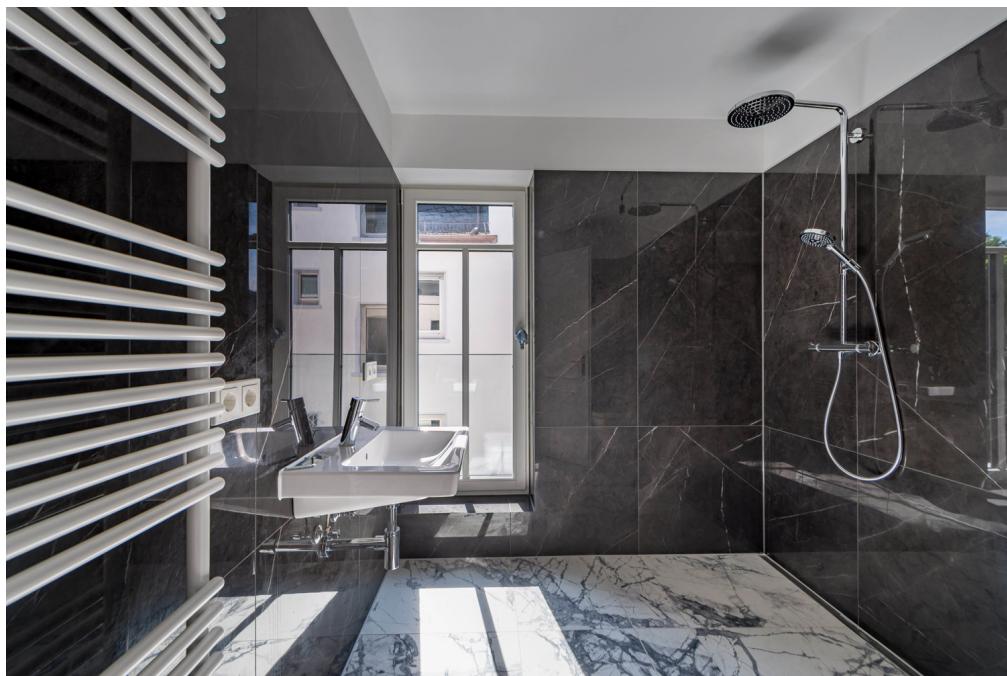
Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



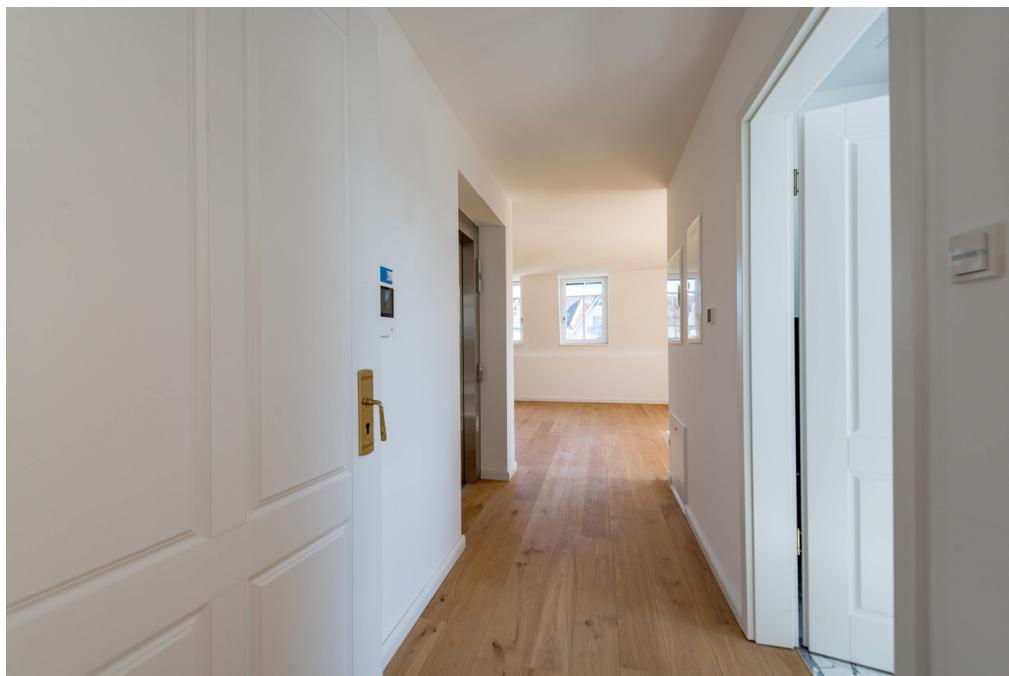
Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



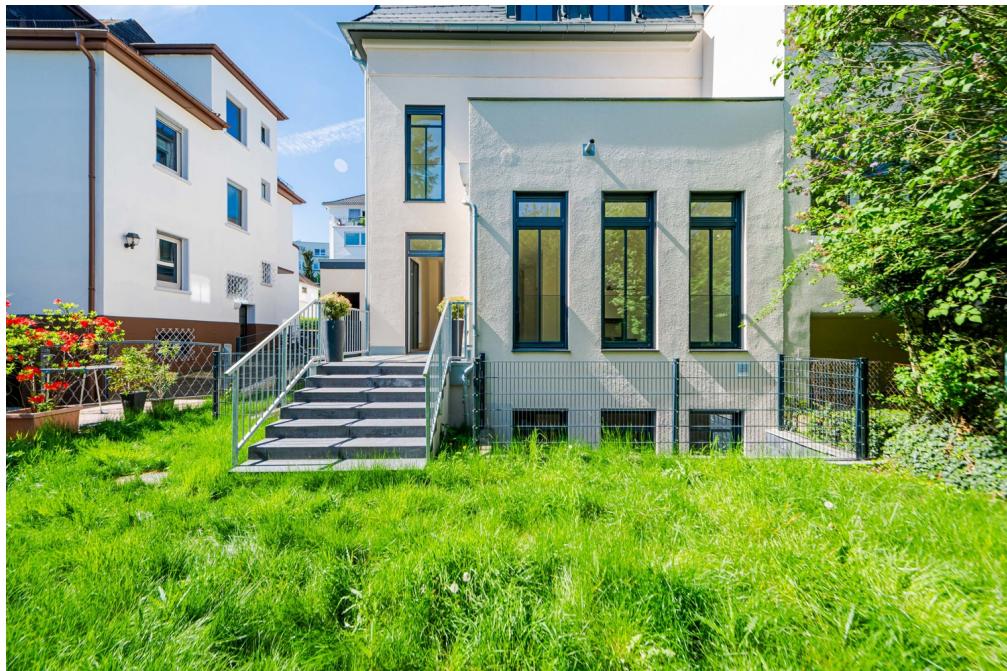
Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

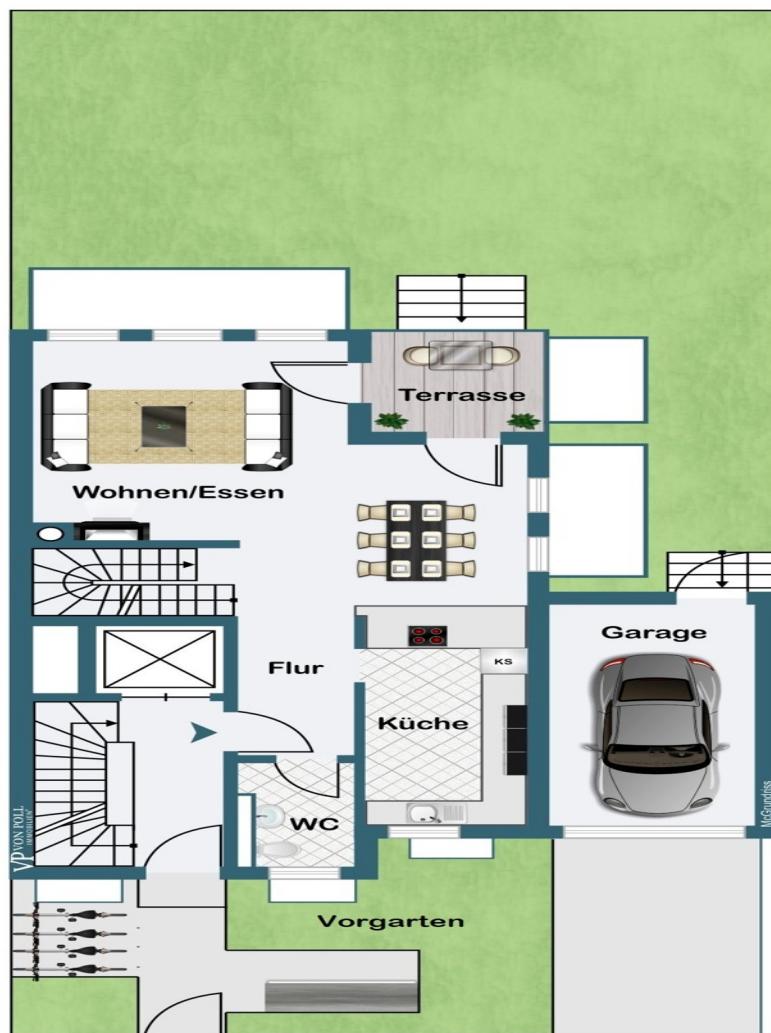
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

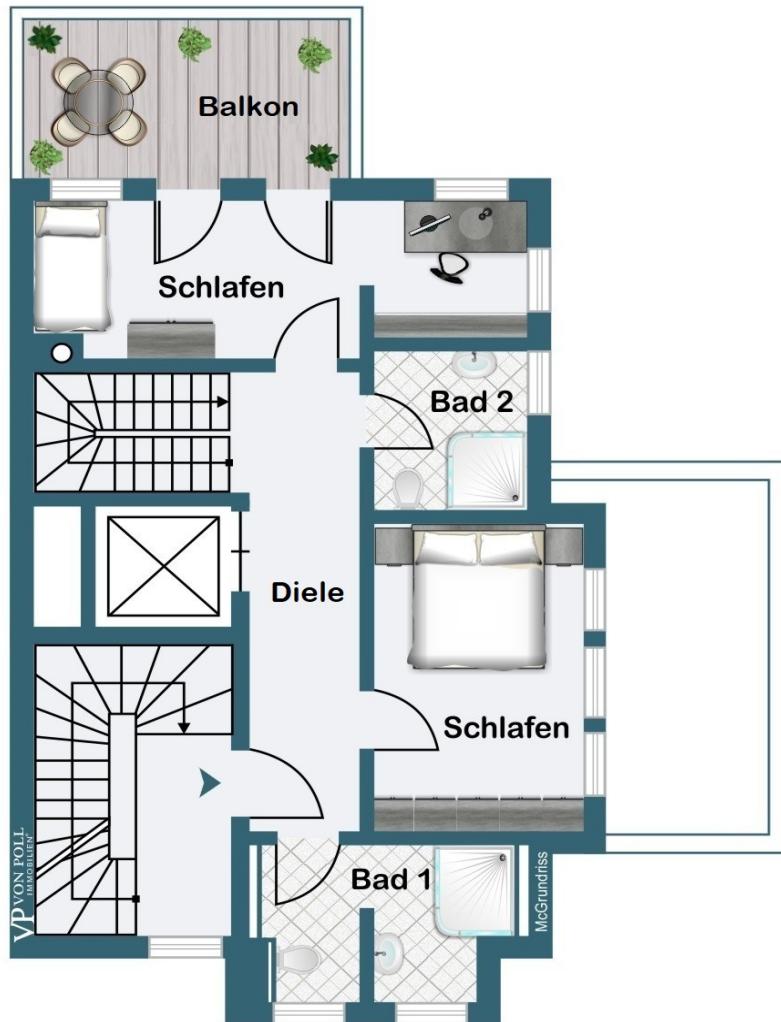
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

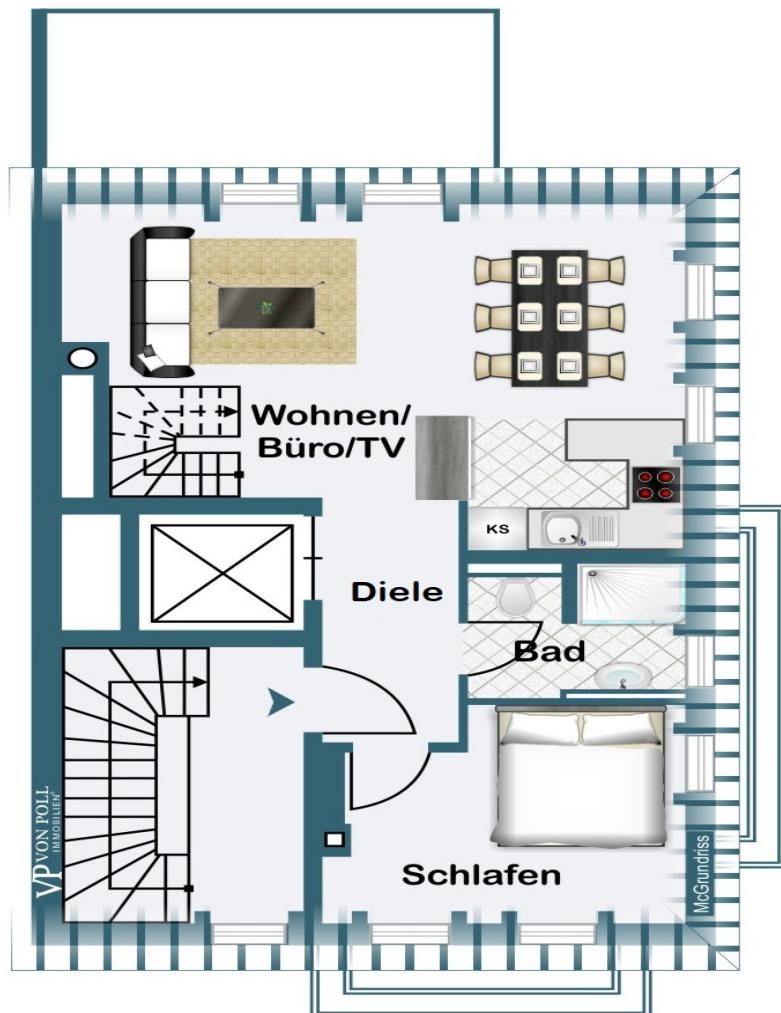
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

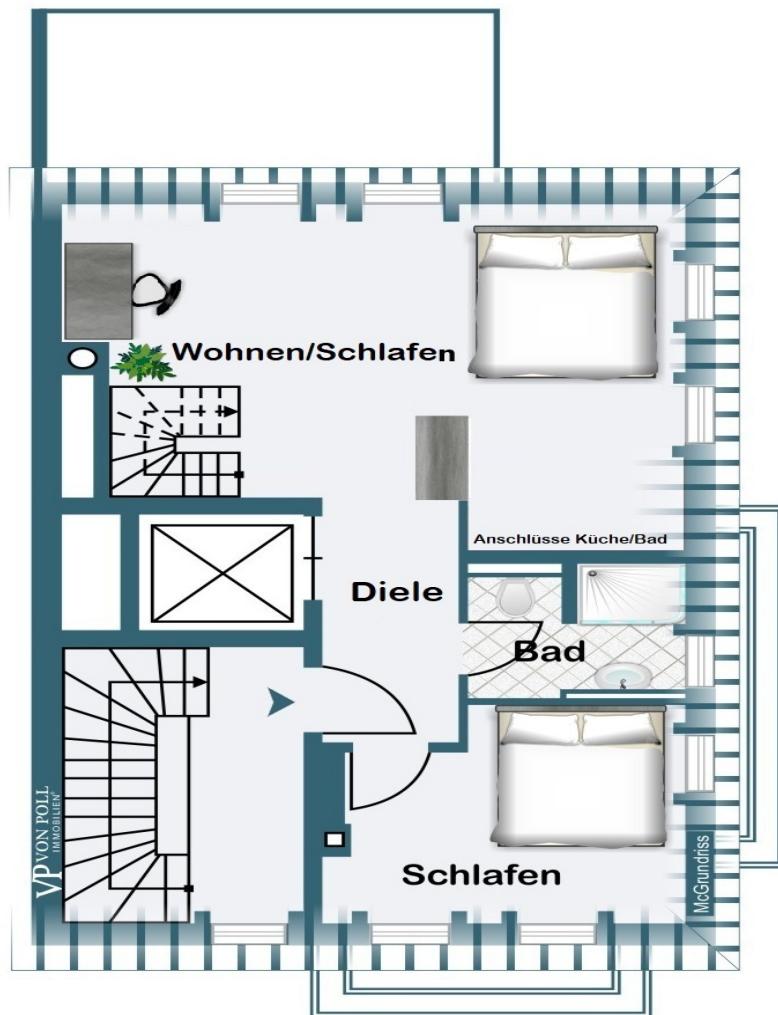
Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

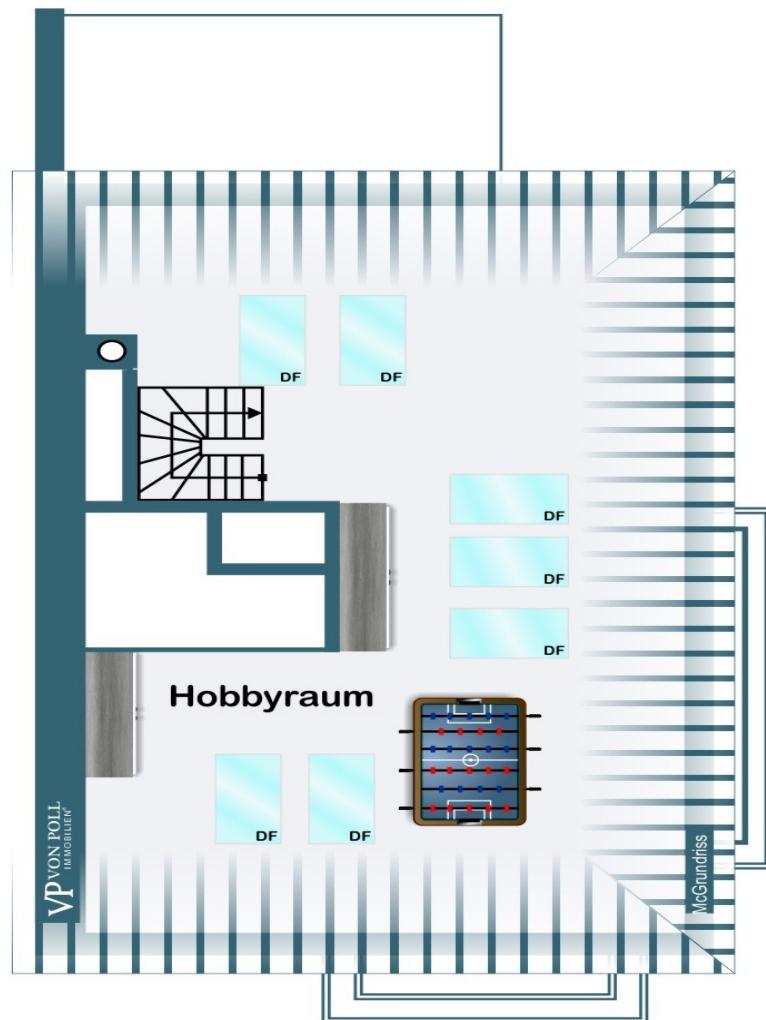
## Plantas dos pisos

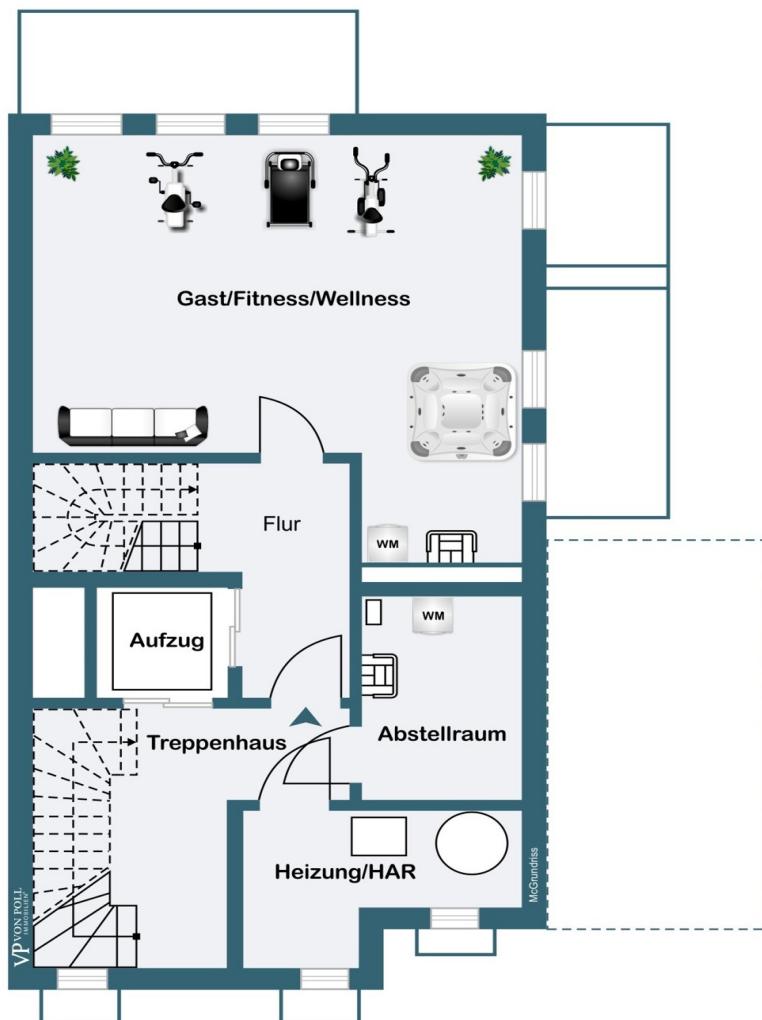












Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Uma primeira impressão

In exklusiver Villenlage im begehrten Dichterviertel wurde dieses attraktive Ein- bis Zweifamilienhaus im Jahr 2024 fertiggestellt und bietet modernen Wohnkomfort mit rund 250m<sup>2</sup> flexibel nutzbarer Fläche.

Möglich als bezugsfertiges Einfamilienhaus für die große Familie, Mehrgenerationenhaus mit zwei separaten Wohnungen oder zum selber bewohnen und Teil vermieten.  
Die Aufteilung in zwei Wohneinheiten mit Lift ermöglicht vielfältige Möglichkeiten.

Die Immobilie überzeugt durch klassische Architektur mit zeitgemäßer Technik und hochwertiger Ausstattung. Die großzügige Wohnfläche ist durch den barrierefreien Aufzug und das Treppenhaus verbunden.  
Marmor, Feinsteinzeug und Vollparkett schaffen ein elegantes Ambiente. 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 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. 53m<sup>2</sup> und das Dachstudio mit ca. 21m<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 für Senioren ist dieses Haus ideal.  
Auch eine zukunftssichere Kapitalanlage für Vermietung ist gegeben.

Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Detalhes do equipamento

- 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 Flächen 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 Rollos
- Terrasse
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Vorgarten
- Garten
- Garage mit elektrischem Tor
- Außenstellplatz
- Grüne Villen-Nachbarschaft

Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Tudo sobre a localização

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 Mansarddächer, 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.

Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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