

# Exposé

## Reihenendhaus in Frankfurt am Main

### Erstbezug - modernisiertes, stilvolles Reiheneckhaus mit Einbauküche in Bestlage am Dichterviertel



Objekt-Nr. **OM-327015**

#### Reihenendhaus

Vermietung: **3.750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Behrendt  
Mobil: 0171 1200312

Gottfried-Keller-Strasse 22  
60431 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1979	Summe Nebenkosten	450 €
Grundstücksfläche	308,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	11.250 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	7,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	204,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem exklusiven Reiheneckhaus in bester innerstädtischer Lage

Entdecken Sie dieses Juwel im Dichterviertel, das die Vorzüge einer zentralen Lage mit der Ruhe eines städtischen Rückzugsorts vereint. Nur drei Gehminuten entfernt befindet sich die U-Bahn-Station „Hügelstraße“, die Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung zur Alten Oper oder Innenstadt bietet.

Dieses großzügige Reiheneckhaus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 204,5 m<sup>2</sup> auf einem exzellent geschnittenen 308 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen ein und bietet eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Frisch renoviert, präsentiert sich das Haus mit einer gehobenen bis luxuriösen Ausstattung. Sieben Zimmer, ein separates Gäste-WC und zwei Designer-Badezimmer mit exklusiven Boden- und Wandfliesen, sowie eine hochwertige Einbauküche lassen keine Wünsche offen. Das geölte Eichen-Massivholzparkett sorgt in den Wohnbereichen und allen Zimmern für eine warme, einladende Atmosphäre.

Von Ihrem geräumigen Wohnzimmer aus erreichen Sie die neu gestaltete Außenterrasse. Ausgelegt mit eleganten Granitplatten und umgeben von einem alten Haselnussbaum sowie einem 2 Meter hohen Sichtschutzzaun, bietet der Garten Privatsphäre und ist ein idealer Ort für Entspannung.

Die monatliche Kaltmiete beläuft sich auf 3.750 Euro, zuzüglich einer separaten Einzelgarage. Die Nebenkosten für Strom, Wasser und Gas, sowie Müllabfuhr und Hausratversicherung betragen zusätzlich ca. 450 Euro im Monat.

Dank des installierten LED-Beleuchtungssystems und der energetischen Optimierung sind die verbrauchsabhängigen Nebenkosten verbessert worden.

Vermietungsexposé zum Download: siehe weiter unten PDF-Dateien

Entdecken Sie dieses stilvolle Reiheneckhaus, das kürzlich mit luxuriöser Ausstattung und hochwertigen Materialien umfassend modernisiert wurde. Gelegen in einer begehrten und ruhigen Bestlage am Dichterviertel, bietet dieses Objekt ein sofort bezugsfertiges Zuhause, in das Sie einfach einziehen und sich wohlfühlen können.

## Ausstattung

Ausstattung für das Vermietungsobjekt in der Gottfried-Keller-Straße, 60431 Frankfurt am Main

Dieses modernisierte Reiheneckhaus in der begehrten Gottfried-Keller-Straße, angrenzend an das Dichterviertel, wurde 2024 umfassend saniert und bietet luxuriöse Ausstattungsmerkmale:

☞ Hochwertige Einbauküche mit freistehendem Samsung Side-by-Side Kühl- und Gefrierschrank

☞ Große Außenterrasse mit privatem, nicht einsehbarem Garten

☞ Geöltes Massivholzparkett in allen Wohnräumen für ein warmes Wohngefühl

☞ Edle Fliesen in Bädern, Gäste-WC, Küche und Flur für ein stilvolles Ambiente

☞ Komplette erneuerte Bäder mit hochwertigen Marken-Armaturen

☞ LED-Beleuchtungssystem im kompletten Haus und integrierte indirekte Beleuchtung in Wohnzimmer, Hobbyraum und Designer-Badezimmer

☞ Bruderer Gaszentralheizung mit erneuerten Heizkörpern und Thermostaten, welche durch einen renommierten Fachbetrieb jährlich gewartet wird

☞ Elektrische Rollläden in allen Räumen - bis auf die Dachflächenfenster - für maximalen Komfort

☞ Eigene Garage für bequemes Parken

☞ Rund 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss zzgl. ca. 26 m<sup>2</sup> Aussenterrasse, Balkon ca. 5 m<sup>2</sup> und ca. 1,6 m<sup>2</sup> Abstellfläche in einem separaten Raum im Erdgeschoß

☞ Separater Waschmaschinenanschluss in der Waschküche im Untergeschoss

Dieses Objekt bietet eine perfekte Balance aus urbanem Lebensstil und naturnahem Wohnen in einer der besten Lagen Frankfurts.

Service

☞ Hausmeisterservice

Energieeffizienz:

Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde im Dachgeschoss eine Innendämmung angebracht, die die Wärmeverluste signifikant reduziert, da Wärme tendenziell nach oben steigt und das Dach häufig eine Hauptquelle für Wärmeverluste darstellt.

Im Untergeschoss wurde zudem eine Isolierung an den Zimmerdecken installiert, eine besonders effektive Maßnahme zur Minimierung von Wärmeverlusten, vor allem in Räumen im Untergeschoss, die seltener genutzt und daher weniger beheizt werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Freibleibendes Mietangebot für Ihr Traumhaus in einer Top-Wohnlage in Frankfurt

For English-speaking prospective tenants or rental applicants: Please request the English exposé by emailing REH-FFM@t-online.de. We are pleased to assist you.

Dieses attraktive Objekt steht zur Anmietung frei und kann auf Wunsch auch teilmöbliert übernommen werden. Die monatliche Kaltmiete beträgt 3.750 €.

Nebenkosten: Alle verbrauchsabhängigen Kosten wie Strom, Wasser, Gas sowie Müllabfuhrgebühren und Hausratversicherung gehen zu Lasten des Mieters.

Kautionsleistung: Eine Sicherheitsleistung in Höhe von 11.250,00 € ist als Bar-Mietkaution auf einem Bankkonto „Mietkaution“ des Vermieters zu hinterlegen.

Versicherungen: Der Mieter verpflichtet sich, folgende Versicherungen abzuschließen und dem Vermieter die entsprechenden Nachweise zu liefern:

☞ Hausratversicherung: Deckt Schäden oder Verlust von persönlichem Eigentum durch Feuer, Diebstahl, Vandalismus und Wasserschäden.

☞ Privathaftpflichtversicherung: Schützt gegen Schadenersatzansprüche Dritter bei Schäden, die im Rahmen der Mietnutzung entstehen.

☞ Glasversicherung: Deckt Schäden an Glasflächen wie Fenstern und Glastüren.

Anmietungsvoraussetzungen: Der Mieter muss eine Schufa-Auskunft vorlegen, die nicht älter als 3 Monate ist, sowie Gehaltsnachweise und Kontoauszüge der letzten drei Monate. Eine ausgefüllte Selbstauskunft ist ebenfalls erforderlich.

Verfügbarkeit: Die Anmietung kann kurzfristig erfolgen.

Hinweis für Makler und Relocation-Agenturen:

Bitte beachten Sie, dass keine Vermietungsaufträge an Makler erteilt werden und dementsprechend keine Anfragen von Maklern berücksichtigt werden. Anfragen von Relocation-Agenturen, die Expats unterstützen, sind jedoch ausdrücklich willkommen.

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

- Selbstauskunft
- Schufa-BonitätsCheck
- Einkommensnachweis
- Identitätsnachweis

## Lage

Dornbusch: Ein Juwel im Herzen Frankfurts

Der Stadtteil Dornbusch im Postleitzahlenbereich 60431 in Frankfurt am Main gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Er bietet eine einzigartige Kombination aus urbanem Lebensgefühl, grünem Umfeld und exzellenter Infrastruktur. Besonders gefragt sind die Mikrolagen in unmittelbarer Nähe des Dichterviertels, die durch ihren besonderen Charme und die zentrale, aber dennoch ruhige Lage überzeugen.

Das Reiheneckhaus befindet sich in der Gottfried-Keller-Straße, einer der exklusivsten Wohnadressen innerhalb des Dichterviertels. Diese Straße zeichnet sich durch eine herausragende Mikrolage aus, die eine ruhige Wohnatmosphäre, eine gepflegte Nachbarschaft und hervorragende Erreichbarkeit vereint. Die Gottfried-Keller-Straße liegt in einem besonders grünen und friedlichen Teil von Dornbusch, umgeben von charmanten Einfamilienhäusern, stilvollen Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern.

Die Gottfried-Keller-Straße ist besonders bei Familien beliebt. Die Nähe zu zahlreichen Schulen, darunter die renommierte Freie Waldorfschule Frankfurt, die in etwa 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie zu Kindergärten und Spielplätzen, unterstreicht die Familienfreundlichkeit dieser Wohnlage. Darüber hinaus sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants in kurzer Distanz zu erreichen, was eine hohe Lebensqualität und ein komfortables Wohnumfeld schafft.

Die Nähe zu den Grünflächen des Sinai-Parks und des Niddaparks macht sie zu einem idealen Wohnort für Familien, die eine harmonische Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Erholung suchen.

Architektonische Vielfalt und charmantes Wohnquartier

Die Gottfried-Keller-Straße, eingebettet im charmanten Dichterviertel, zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Altbauten und modernen Wohnhäusern aus. Diese architektonische Vielfalt trägt zur besonderen Atmosphäre des Viertels bei und ist bei seinen Bewohnern sehr beliebt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hausansicht Rückseite

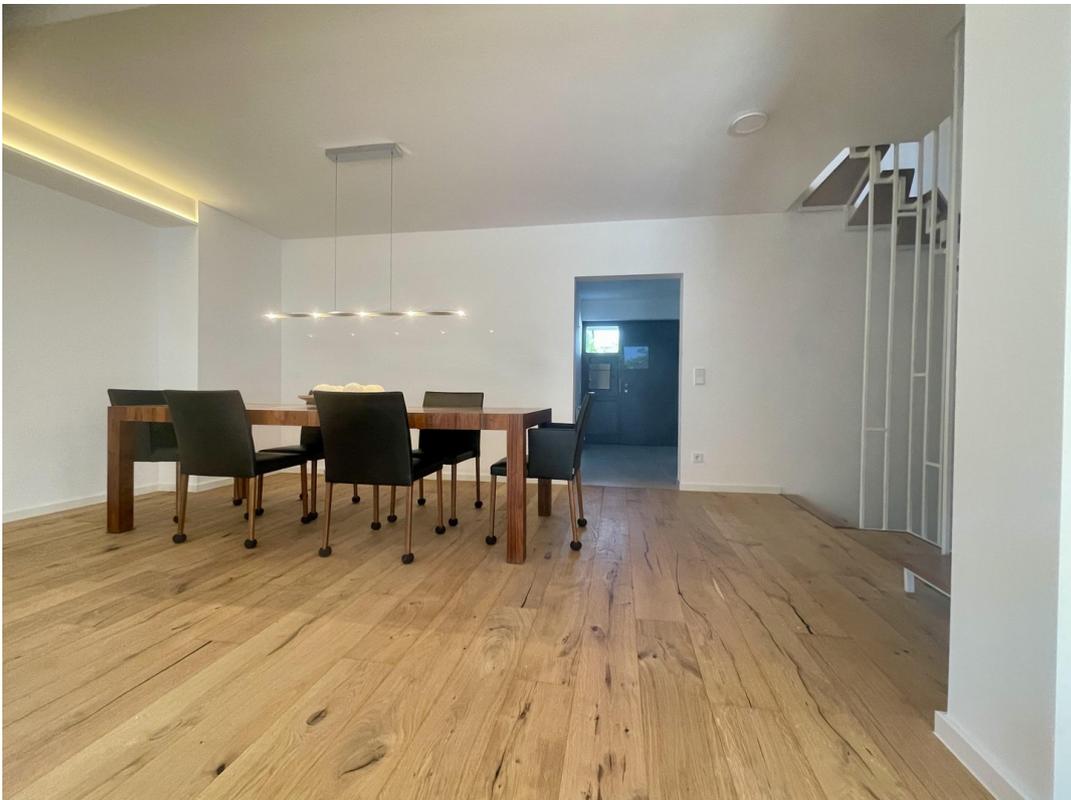


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



EG: Flur



EG: Gäste-WC

# Exposé - Galerie



EG: separater Abstellraum



1. OG: Flur

# Exposé - Galerie



Master-Schlafzimmer



Master-Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1 OG: Schlafzimmer links



1. OG: Kinderzimmer rechts



1. OG: großes Badezimmer

# Exposé - Galerie



1. OG: großes Badezimmer



1. OG: großes Badezimmer

# Exposé - Galerie



2. OG: Flur



2. OG: Studio

# Exposé - Galerie



2. OG: Studio



2. OG: Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



2. OG: Arbeitszimmer



2. OG: Tageslicht-Bad

# Exposé - Galerie



2.OG: großes Badezimmer



2. OG: Flur

# Exposé - Galerie



EG: Treppe



UG: Keller

# Exposé - Galerie



UG: Keller

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss



Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Vermietungsexposé Deutsch
2. Letting Exposee English

Exposé  
Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

– Vermietung | Erstbezug nach Modernisierung –  
**Großes Reiheneckhaus in Top-Zustand  
in begehrter Bestlage am Dichterviertel**  
– sofort verfügbar –



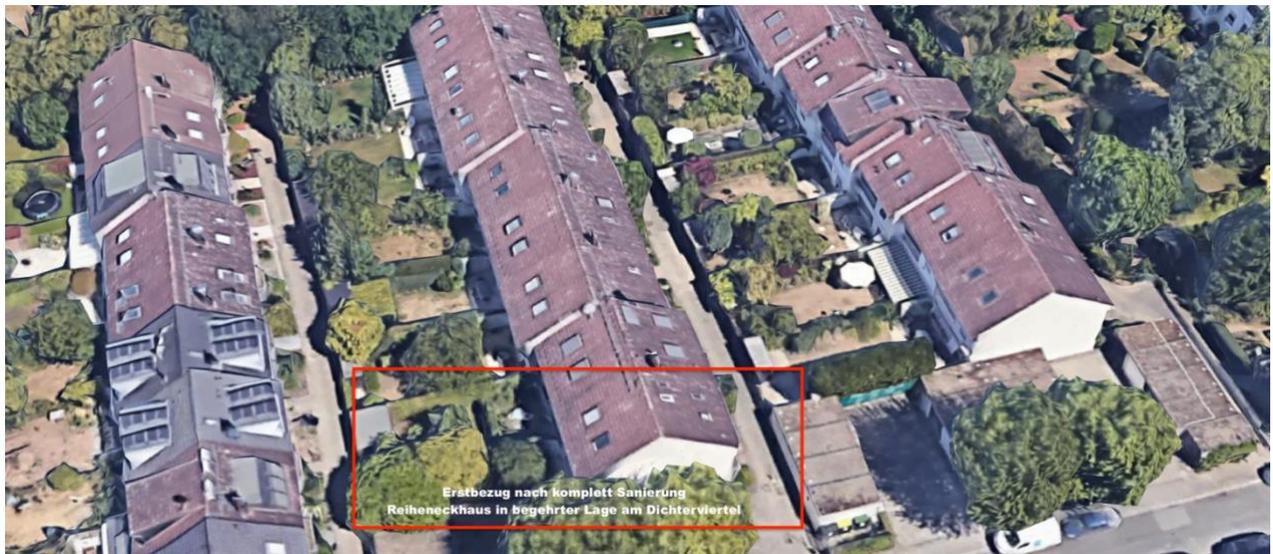
# Exposé

## Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

■ Auf einem Blick	Seite 3
■ Grundrisspläne	Seite 4
■ Impressionen   Bilder	Seite 7
■ Objektbeschreibung	Seite 29
■ Standort und Lageplan	Seite 28
■ Ausstattungsdetails	Seite 42
■ Finanzierung	Seite 42
■ Sonstiges	Seite 43
■ Disclaimer und Haftungsausschluss	Seite 44
■ Ansprechpartner	Seite 44

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

Objekttyp	modernes, äußerst großzügiges Reiheneckhaus mit großer Terrasse und gepflegten Garten	Baujahr	1979
Vermietung	ab 01. Februar 2025	letzte Sanierung	2024   neue Bäder und Gäste-WC, Einbauküche, Parkett, Bodenfliesen, Wände in Malerflies, LED-Beleuchtung u.a.
Lage	ruhige Innenstadtlage am Dichterviertel in Bestlage	Energieausweis	wird zurzeit neu erstellt aufgrund der energetischen Optimierung
Wohnfläche	ca. 204,5 m <sup>2</sup>	PV-Anlage	Nein
Nutzfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>	offener Kamin	Nein
Grundstückfläche	ca. 308 m <sup>2</sup>	Fahrstuhl	Nein
Anzahl Zimmer	7	Bauweise	massiv
Anzahl Schlafzimmer	5	Dachform	Satteldach mit Frankfurter Dachpfannen
Anzahl Badezimmer	2 und ein separates Gäste-WC mit Abstellkammer	Gäste-WC	Ja
Anzahl Terrassen	1	Küche	Hochwertige, neue Markeneinbauküche in Hochglanz weiß mit hochwertigen Einbaugeräten
Fenster	Isoglas (Holz) Doppelverglasung	Stellplätze	1 Einzelgarage
Heizungsart	Gaszentral	Monats-Kaltmiete	€ 3.750,00 zzgl. verbrauchsabhängige Nebenkosten, Müllabfuhrgebühren und Versicherungen   Miete Garage: € 150,00
Bodenbeläge	Massivholzparkett, hochwertige Boden- und Wandfliesen	Nebenkosten   Monat	ca. € 450,00



# Exposé

## Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



### Erdgeschoß

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die grafische Darstellung dient lediglich zur besseren Anschauung. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



### 1tes Obergeschoß

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die grafische Darstellung dient lediglich zur besseren Anschauung. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



### 2tes Obergeschoss | Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die grafische Darstellung dient lediglich zur besseren Anschauung. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

# Exposé

## Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



### Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die grafische Darstellung dient lediglich zur besseren Anschauung. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Rückseite des Reiheneckhauses mit großer Terrasse



Blick in den gepflegten Garten mit elektrischen Rasenmäähroboter

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Moderne, hochwertige und vollausgestattete Marken-Einbauküche im zeitlosen Design mit Küchen-Fronten in Hochglanz weiß

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Moderne, hochwertige Marken-Einbauküche mit Samsung Side-by-Side Gefrier- und Kühlschrank



Traum- und Wohlfühlküche mit großem Siemens Induktions-Kochfeld, großer Spüle und Siemens XXL-Geschirrspüler

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Große Ausziehschubladen bieten viel Stauraum

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Großer Apotheker-Schrank bietet Ihnen viel Platz zum Verstauen Ihrer Einkäufe



Große Siemens Induktions-Kochplatte, so dass auch großen Töpfen oder Bräter kochen können

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Siemens Geräte mit Dampfgarer wie auch Backofen-Funktion (oben) und ein großer Backofen (unten)

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem und geräumigen Esszimmer

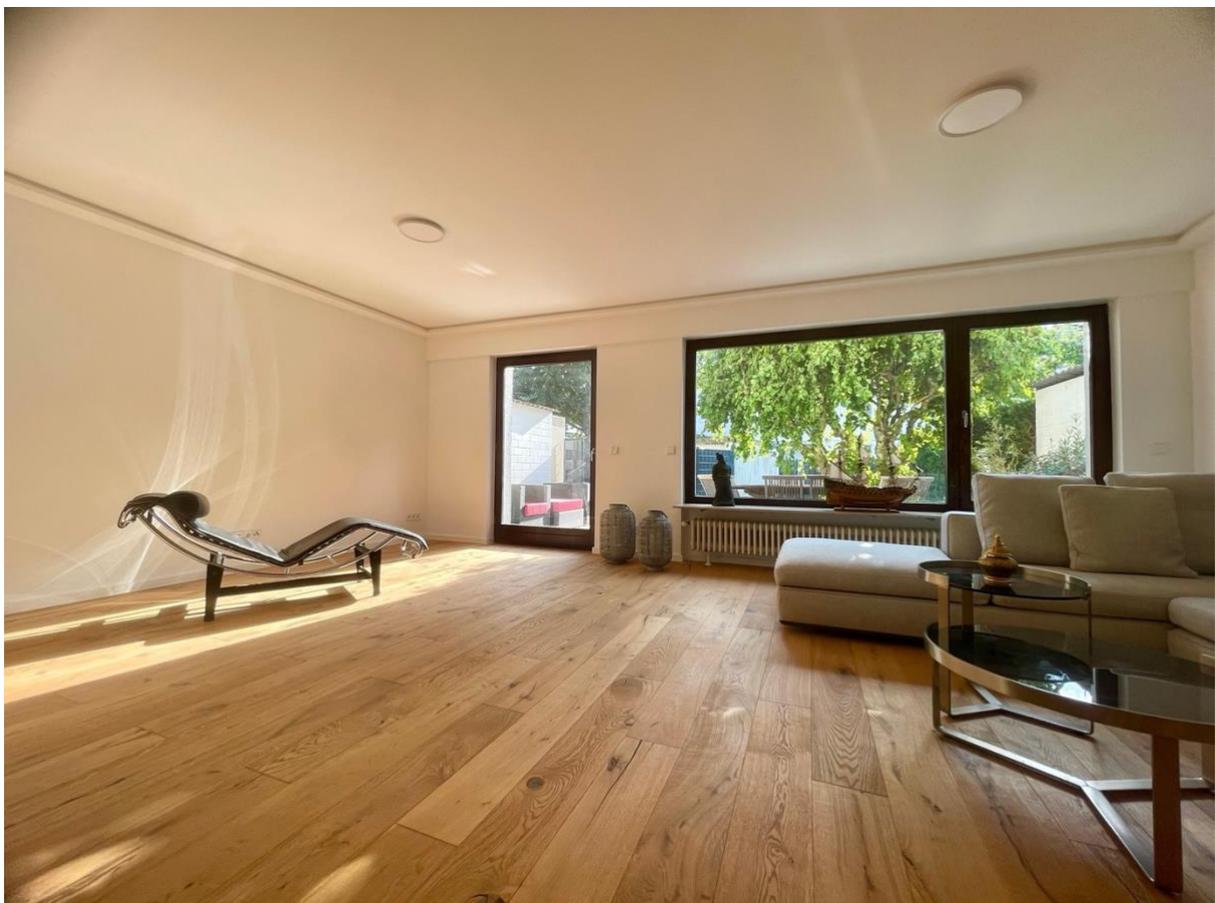


Esszimmer mit indirekter LED-Beleuchtung, welches sehr viel Platz für Ihre Familie und Gäste bietet

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Wohnzimmer verfügt über eine angenehme indirekte LED-Beleuchtung

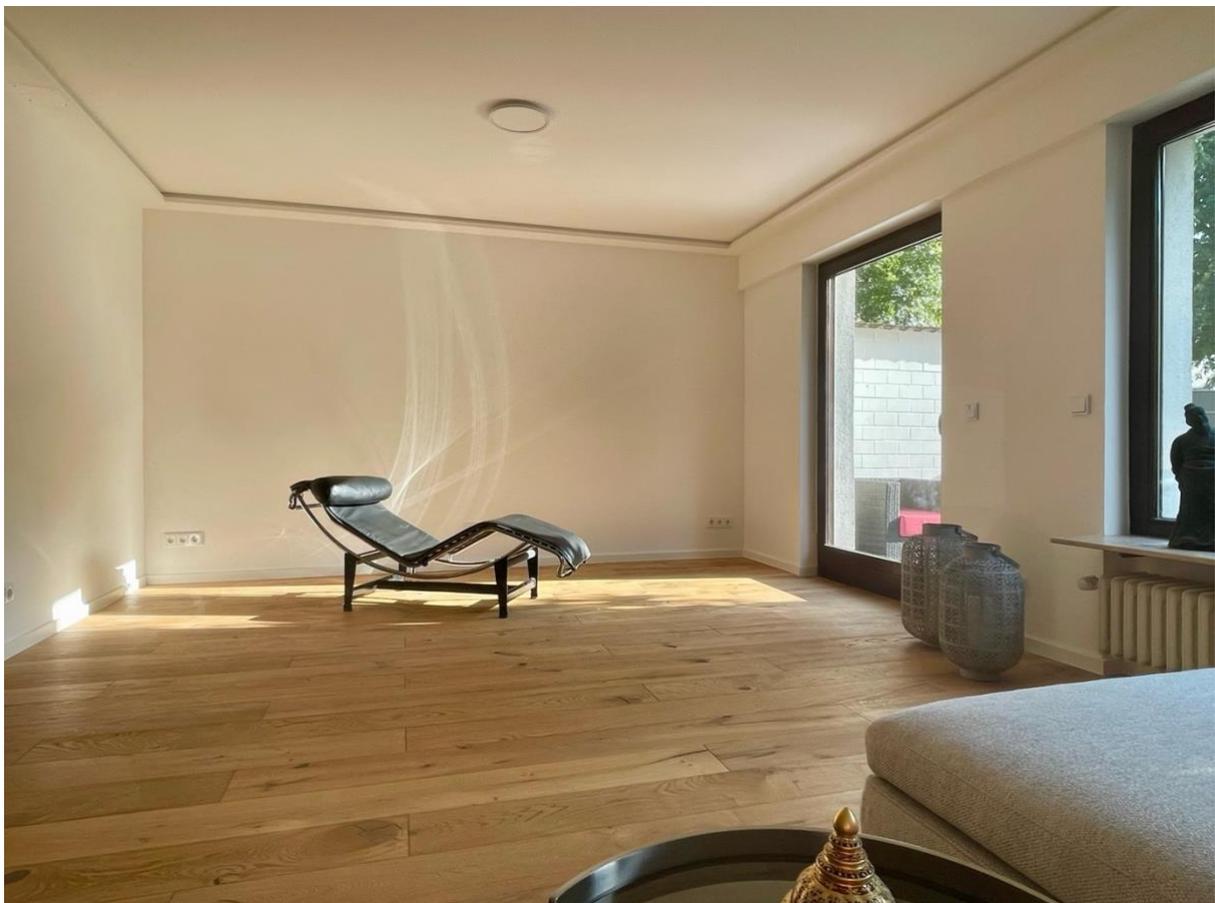


Viel Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnideen | Alle Rolläden sind elektrisch bedienbar

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**

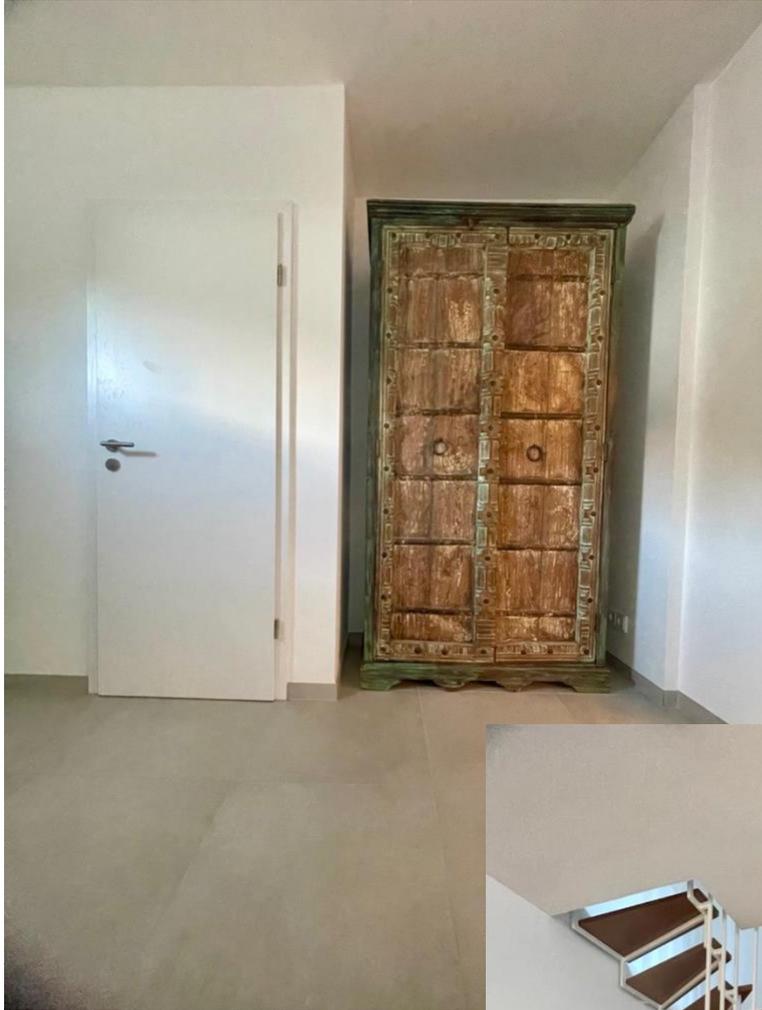


Blick in den Garten mit Haselnussbaum

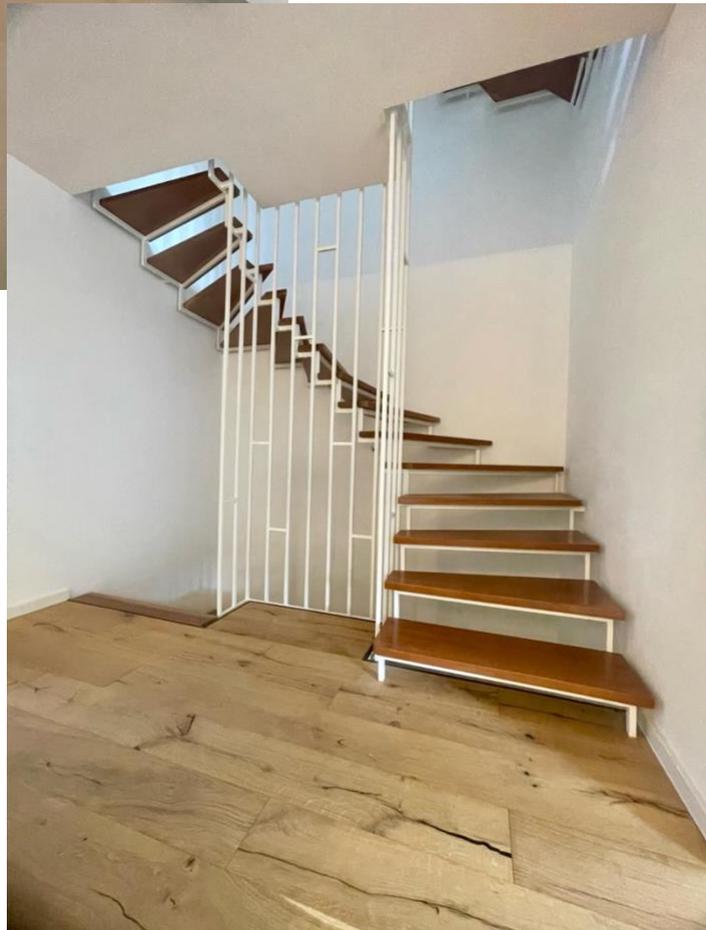


Pure Wohnföhlatmosfera dank einem zeitlosen, hochwertigen geölten Eichholz-Parkett

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Flur Eingangsbereich mit antikem Schrank und Zugang Gäste-WC



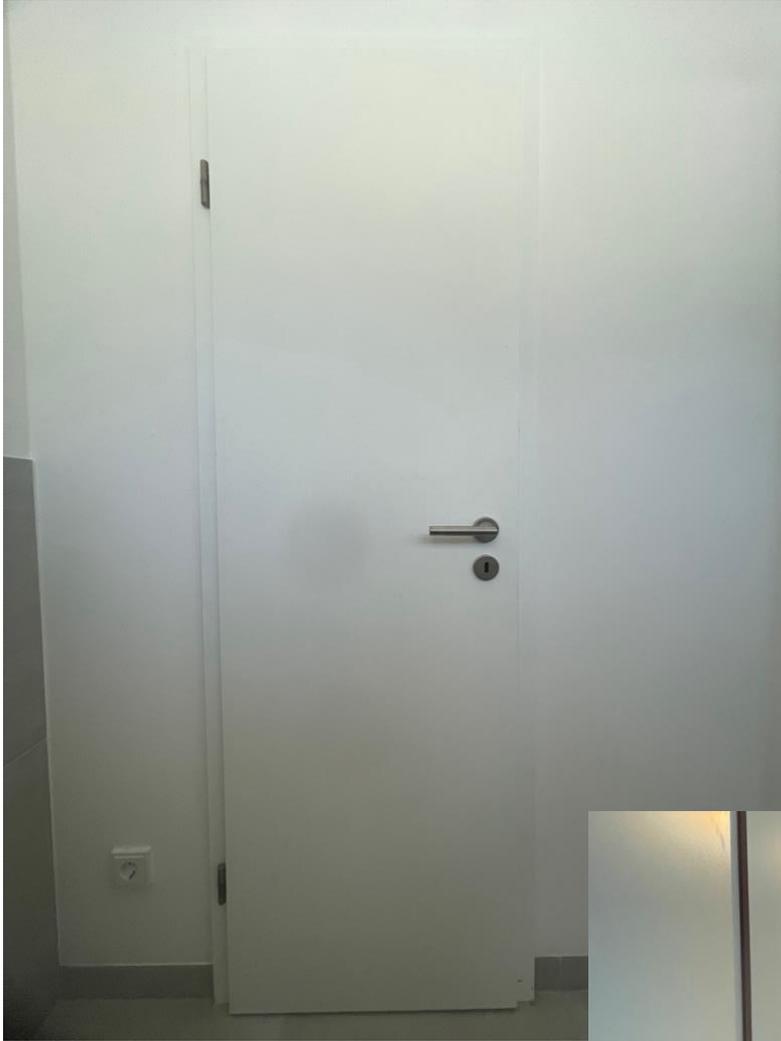
Innenliegende Treppe in einem zeitlosen Design und Massivholz-Stufen

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



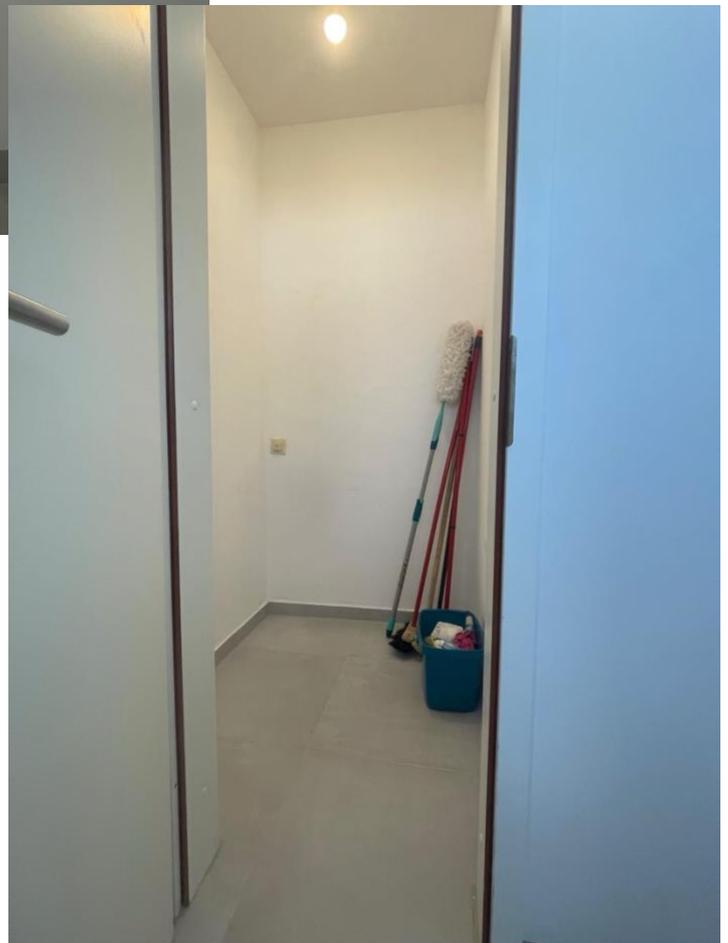
Modernes und neues Gäste-WC mit hochwertigen Marken-Bad-Armaturen und LED-Wandspiegel

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Im Gäste-WC befindet sich der Zugang zur Garderobe- und

Abstellkammer



Garderobe – und Abstellkammer bietet Ihnen genügend Platz um Staubsauger, Putzsachen etc. zu verstauen

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Im 1. Obergeschoss befindet sich das äußerst geräumige Eltern-Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon | Loggia | Alle Rollläden sind elektrisch bedienbar



Sehr viel Platz vorhanden, um individuelle Raumgestaltungen und Wohnideen zu verwirklichen

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Im 1. Obergeschoss befinden sich insgesamt 3 Schlafzimmer und ein großes Masterbad



Blick vom Flur in die zwei Schlafzimmer auf der rechten Seite

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Im 1. OG befindet sich das erste Masterbad mit großer Badewanne und begehbare Dusche



Ein großer Wandspiegel und die eingebauten LED-Deckenspots sorgen für eine Wohlfühlatmosfera in diesem Traum-Bad mit hochwertigen Marken-Bad-Armaturen

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



2tes Obergeschoss: Flur mit LED-Einbausspots, welche für eine gute und angenehme Beleuchtung sorgen



2tes Obergeschoss: Blick in die Wohnräume und Flur. Hier befinden sich ein Arbeitszimmer, ein großzügiges Studio oder Gästezimmer sowie ein Masterbad mit oberirdischem Tageslicht.

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Im 2. OG befindet sich ein Arbeitszimmer mit eingebauten LED-Einbauspots



Helle Räume dank der elektrischen und großen Velux-Dachflächenfenster, welche per App über den eingebauten „Velux KIX 300“ steuerbar sind

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Großzügiges Studio oder Gästezimmer mit eingebauten LED-Einbauspotlights und Dachflächenfenstern



Das Studio bietet viele Möglichkeiten zur Gestaltung individueller Wohnideen

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Modernes Traum- und Wohlfühlbad mit Tageslicht und hochwertigen Marken-Bad-Armaturen

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**

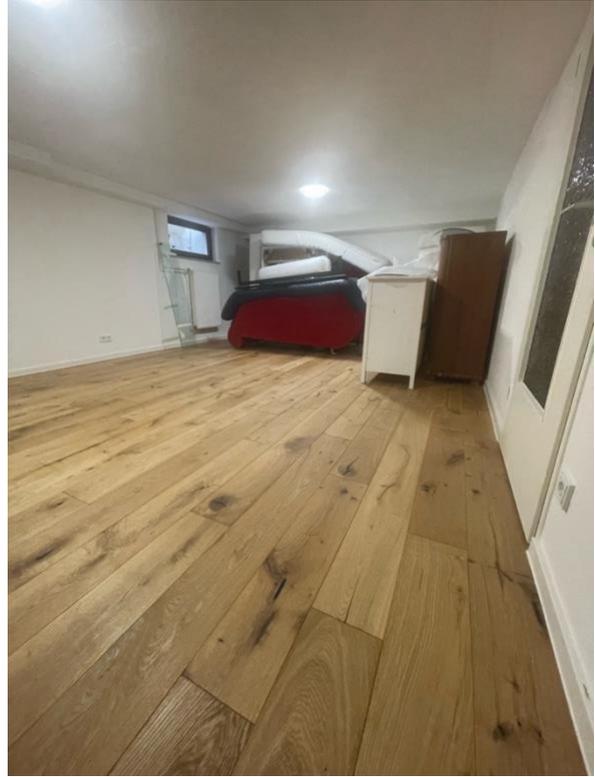


LED-Lichtband in der Dusche als besonderes Highlight und ein moderner Heizkörper als Handtuchhalter



Moderner Marken-Waschtisch mit Auszieh-Schubladen und ein hochwertiges WC von Villeroy & Boch

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Hobby- und Bastelraum mit LED-Beleuchtung



Im Untergeschoss befinden sich der Heizungskeller mit der Gaszentralheizung, 2 weitere Keller und ein großer Hobby- und Bastelraum

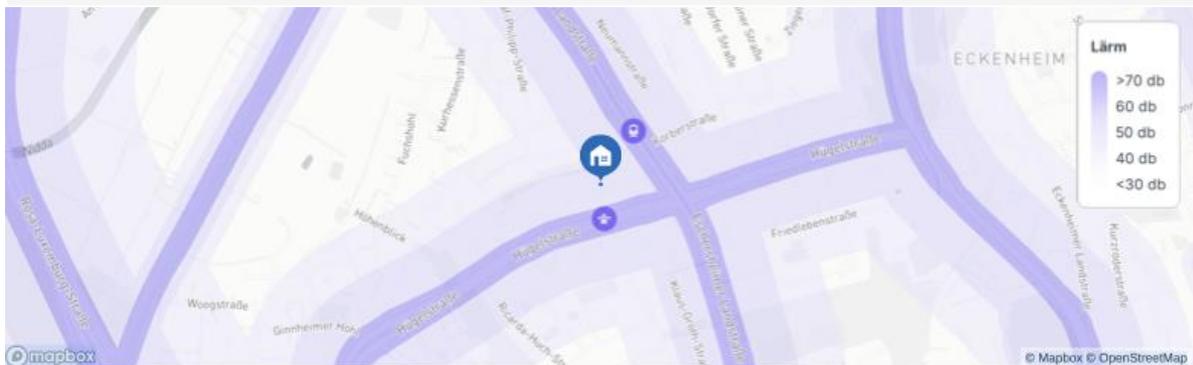
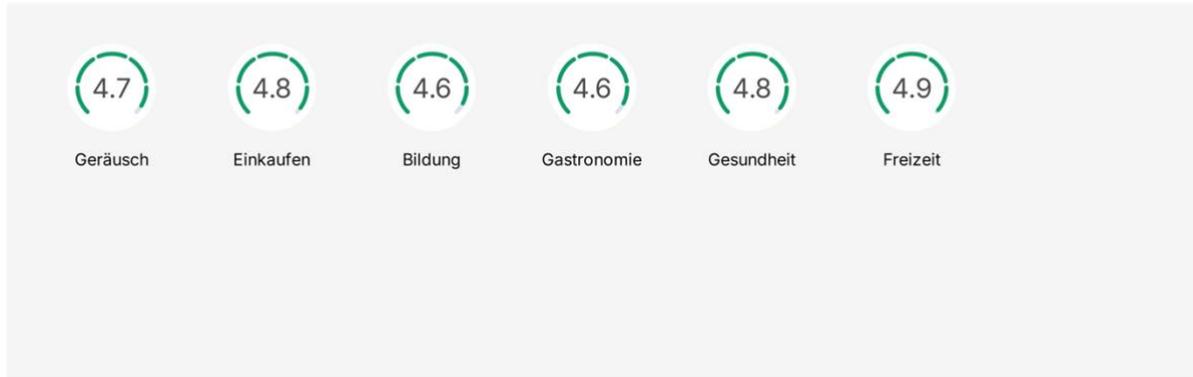
# Exposé

## Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

### Objektbeschreibung: Stilvolles Reiheneckhaus in Bestlage am Dichterviertel

Willkommen in einem Reiheneckhaus, das Ihre höchsten Ansprüche an exklusives Wohnen erfüllt. Gelegen in einer der gefragtesten, innerstädtischen Lagen, vereint dieses Juwel die Vorzüge einer zentralen, urbanen Lage mit der Ruhe eines Rückzugsortes im Herzen der Stadt. Nur wenige Schritte trennen Sie von der U-Bahn-Station „Hügelstraße“, die in 3 Gehminuten bequem erreichbar ist.

#### Lage



Das modernisierte Reiheneckhaus befindet sich in einer ruhigen jedoch äußerst zentralen innerstädtischen Bestlage am Dichterviertel von Frankfurt am Main.

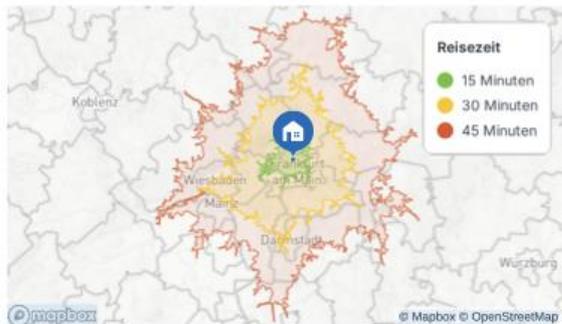
# Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

## Hervorragende Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten

Durch die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, den Hauptbahnhof und den Flughafen erreichen Sie Ihr Ziel schnell und komfortabel.

### Erreichbarkeit

#### Auto



- ✈ Flughafen Flughafen Frankfurt am Main 14.9 km
- 🚗 Autobahnauffahrt 1.5 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛍 387 Einkaufen
- 🎓 769 Bildung
- 🍽 1939 Gastronomie
- 🏥 556 Gesundheit
- 🎮 2098 Freizeit

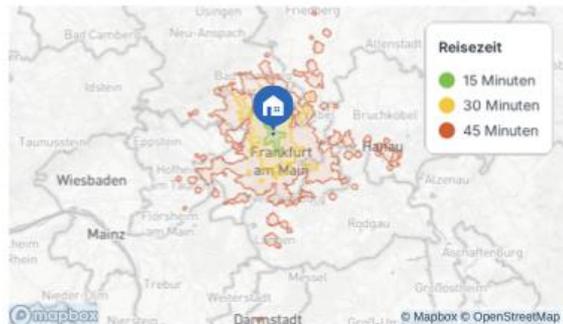
#### Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛍 14 Einkaufen
- 🎓 30 Bildung
- 🍽 21 Gastronomie
- 🏥 20 Gesundheit
- 🎮 73 Freizeit

#### Öffentlichen Verkehr



- 🚆 Bahnhof Hülstraße 247 m
- 🚌 Bus Hülstraße 249 m
- 🚊 Tram Schwabstraße 1.4 km
- 🚇 U-Bahn Hülstraße 255 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛍 36 Einkaufen
- 🎓 76 Bildung
- 🍽 95 Gastronomie
- 🏥 65 Gesundheit
- 🎮 175 Freizeit

#### Fahrrad



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛍 78 Einkaufen
- 🎓 201 Bildung
- 🍽 264 Gastronomie
- 🏥 133 Gesundheit
- 🎮 587 Freizeit

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen herrscht.  
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist.  
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuß kommen kann. Steigungen werden dabei nicht berücksichtigt.  
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

# Exposé

## Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

### Großzügigkeit trifft auf modernes Design

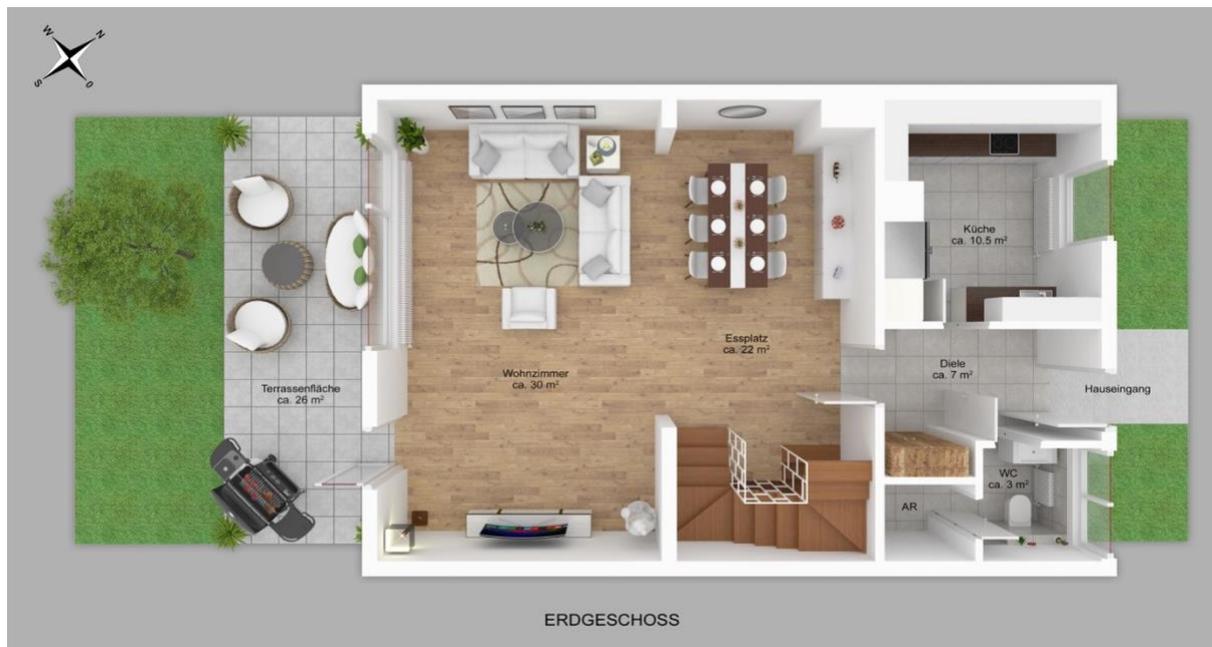
Das großzügige Reiheneckhaus beeindruckt mit einer Hausbreite von ca. 9,4 Metern und einer Tiefe von ca. 10,5 Metern. Es bietet auf einer Regelgeschossfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und insgesamt ca. 204,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Ihre individuellen Wohnräume und -ideen. Das 308 m<sup>2</sup> große Grundstück ist exzellent geschnitten und der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Die zeitgemäße, umfassende Modernisierung macht dieses Haus zu einem wahren Highlight: Sieben Zimmer, zwei luxuriöse Designer-Badezimmer, ein separates Gäste-WC mit Garderobe und Abstellkammer sowie eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten stehen Ihnen zur Verfügung.

### Komfort und Flexibilität auf allen Ebenen

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele, die nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht und sofort eine behagliche Atmosphäre schafft.

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie zudem ein separates, modernes Gäste-WC mit angrenzendem Vorratsraum, der sich ideal zur Aufbewahrung von Reinigungsutensilien oder Küchenvorräten eignet. Eine geräumige Nische in der Diele bietet zusätzlich ausreichend Platz für eine Garderobe.



Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur neu gestalteten Außenterrasse, die mit eleganten, hellgrauen Granitplatten (60 x 60 cm) ausgelegt ist und harmonisch in den weitläufigen Garten übergeht. Ein majestätischer, alter Haselnussbaum spendet natürlichen Schatten und verleiht dem Garten einen besonderen Charme, während ein 2 Meter hoher Sichtschutzzaun für absolute Privatsphäre sorgt. Die großzügige Markise, die zusätzlichen Sonnenschutz bietet, macht die Terrasse zusammen mit dem natürlichen Schatten des Haselnussbaums zu einem idealen Ort für Entspannung und Erholung.

Ein elektrischer Rasenmäroboter übernimmt die laufende Pflege des Rasens und sorgt für zusätzlichen Komfort.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



Die moderne Einbauküche besticht durch ihr durchdachtes Design und ihre hochwertige Ausstattung, die sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt. Perfekt in die Wohnebene integriert, lädt sie zu kulinarischen Abenteuern ein und garantiert ein erstklassiges Kocherlebnis.

Mit den neuesten Siemens-Geräten ausgestattet, darunter ein großzügiges Induktionskochfeld und ein integrierter Dunstabzug im Oberschrank, ermöglicht die Küche sauberes und effizientes Arbeiten. Ein hochwertiger Backofen mit Pyrolyse-Selbstreinigung, ein zusätzlicher Backofen mit Dampfgaren-Funktion sowie eine flüsterleise XXL-Geschirrspülmaschine bieten höchsten Komfort im Alltag.

Der geräumige Samsung Side-by-Side-Kühl- und Gefrierschrank gewährleistet jederzeit frische Lebensmittel und kühle Getränke. Die strapazierfähigen Arbeitsflächen in ansprechender Farbgebung fügen sich harmonisch zu den eleganten, grifflosen Fronten der hochglanzweißen Küchenmöbel. Durchdachte Stauraumlösungen wie ausziehbare Schubladen und ein großer Apothekerschrank bieten großzügigen Platz für alle Küchenutensilien und Vorräte.

Stilvolle LED-Unterbauleuchten tauchen die Küche in angenehmes Licht und schaffen zu jeder Tages- und Nachtzeit die perfekte Atmosphäre. Diese Küche ist nicht nur ein funktionaler Arbeitsbereich, sondern auch ein Ort des kreativen Genusses und geselligen Beisammenseins.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

Im **ersten Obergeschoss** empfängt Sie eine großzügige Diele, die zu drei lichtdurchfluteten Schlafzimmern führt. Das Designer-Badezimmer auf dieser Etage ist ein echtes Highlight: Es verfügt über eine geräumige Badewanne, eine separate, begehbare Dusche, ein elegantes Villeroy & Boch WC und einen hochwertigen Doppelwaschtisch mit praktischen Auszieh-Schubladen und komfortabler Push-Funktion. Ein raffiniertes LED-Beleuchtungssystem und ein übergroßer Wandspiegel verleihen diesem Bad eine luxuriöse Atmosphäre und machen es zu einer Wohlfühloase.



Das größte Schlafzimmer, mit einer beeindruckenden Fläche von ca. 36 m<sup>2</sup>, bietet Zugang zu einem nach Südwesten ausgerichteten Balkon, der zu entspannten Sonnenstunden einlädt. Dieses Zimmer bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen.

Über eine elegante, zeitlose Innentreppe mit Stufen aus massivem Holz gelangen Sie in das vollständig ausgebaute **Dachgeschoss**. Dieses beeindruckt mit einer teils imposanten Raumhöhe von bis zu 3,60 Metern und einem lichtdurchfluteten Ambiente, das durch großflächige VELUX Dachfenster geschaffen wird. Die beiden vielseitig nutzbaren Zimmer eröffnen Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Studio, gemütliches Gästezimmer oder inspirierendes Homeoffice.

Das **Dachgeschoss** wird durch ein weiteres luxuriöses Designer-Badezimmer vollendet. Dieses überzeugt mit einer großzügigen, begehbaren Dusche, einem eleganten Villeroy & Boch WC und einem stilvollen Doppelwaschtisch mit geräumigen Ausziehschubladen, die über eine komfortable Push-Funktion verfügen. Ein integriertes LED-Beleuchtungssystem und ein großer Wandspiegel sorgen in den Abendstunden für eine stimmungsvolle und behagliche Atmosphäre, während zwei Dachfenster tagsüber für reichlich natürliches Licht sorgen.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



Auch in den angrenzenden Zimmern und der Diele tragen große Dachflächenfenster zu einer hellen, einladenden Stimmung bei. Das zusätzliche LED-Beleuchtungssystem unterstreicht das moderne Ambiente und bietet zu jeder Tageszeit die ideale Beleuchtung. Das großzügige Studio oder Gästezimmer mit ca. 28 m<sup>2</sup> bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



Zusätzlich bietet das **Untergeschoss den Mietern** einen geräumigen Flur mit hochwertigem Parkettboden, eine funktionale Waschküche mit Gas-Zentralheizung sowie zwei großzügige Keller- oder Abstellräume (Keller II und III). Diese bieten Ihnen reichlich Platz für Vorräte, Haushaltsgegenstände, Sportgeräte, Werkzeuge und saisonale Dekorationen und gewährleisten, dass der Hauptwohnbereich stets ordentlich und aufgeräumt bleibt. Diese zusätzliche Lagermöglichkeit erhöht den Komfort und die Lebensqualität im gesamten Haus.

Die Heizungsanlage wird regelmäßig im Rahmen eines Wartungsvertrags von einem renommierten Fachbetrieb überprüft und gewartet, was einen energieeffizienten und störungsfreien Betrieb sicherstellt. Dies trägt nicht nur zur Reduzierung der Heizkosten bei, sondern fördert auch die Umweltfreundlichkeit des Hauses.

### **Hinweis: Ausschluss bestimmter Räumlichkeiten von der Vermietung**

In diesem Exposé wird darauf hingewiesen, dass der im Mietobjekt befindliche **Hobby- und Bastelraum** (siehe Grundriss Untergeschoss) nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und somit nicht zur vermieteten Wohnfläche gehört. Der Raum wird vom Vermieter zur Lagerung eigener Möbel genutzt. Der Mieter stimmt im Mietvertrag ausdrücklich dieser Nutzung zu.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

### **Umfassend modernisiert – Einziehen und wohlfühlen**

Dieses Reiheneckhaus wurde in den Jahren 2024 einer umfassenden und aufwändigen Modernisierung unterzogen, die höchste Ansprüche an Komfort, Energieeffizienz und Ästhetik erfüllt. Hier die wichtigsten Modernisierungsdetails, die dieses Haus zu einem zeitgemäßen und luxuriösen Zuhause machen:

**Elektrik und Beleuchtung:** Die Elektrik wurde teilweise erneuert, um den neuesten Sicherheits- und Effizienzstandards zu entsprechen. Im gesamten Haus wurde ein modernes LED-Beleuchtungssystem installiert, das nicht nur eine energieeffiziente, sondern auch eine atmosphärische Beleuchtung bietet. Diese Installation umfasst dimmbare LED-Leuchten in den Wohnbereichen und spezielle Akzentbeleuchtung in den Designer-Badezimmern.

**Sanitäreinrichtungen:** Beide Designer-Badezimmer sowie das Gäste-WC wurden vollständig modernisiert und mit hochwertigen Materialien und Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Villeroy & Boch WCs, große begehbare Duschen, elegante Doppelwaschtische mit geräumigen Ausziehschubladen und große Wandspiegel sind Teil der luxuriösen Ausstattung. Auch die Wasserleitungen wurden erneuert, um optimale Wasserqualität und Druck zu gewährleisten.

**Böden und Wände:** Sämtliche Bodenbeläge im Haus wurden durch hochwertige Materialien ersetzt, darunter strapazierfähiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafbereichen sowie großformatige, elegante Fliesen in den Badezimmern und der Küche. Die Wände sind mit hochwertigem Malerflies tapeziert und in einem frischen Weiß gestrichen, was eine helle und moderne Atmosphäre schafft.

**Küche:** Die großzügige Küche wurde komplett neugestaltet und mit modernen, energieeffizienten Einbaugeräten ausgestattet. Diese Traumküche bietet hochwertige Arbeitsflächen, maßgefertigte Schränke mit viel Stauraum und ein durchdachtes Beleuchtungskonzept, das Funktionalität und Ästhetik vereint.

**Terrasse und Außenbereich:** Die 26 m<sup>2</sup> große Außenterrasse wurde vollständig neu angelegt, mit robusten Granitplatten im Format 60x60 cm, die nicht nur stilvoll, sondern auch besonders langlebig sind. Ein neuer, 2 Meter hoher Sichtschutzzaun sorgt für maximale Privatsphäre. Der Garten ist mit einem automatischen, elektrischen Rasenmäherroboter ausgestattet, der für eine einfache Pflege sorgt, und die Markise über die gesamte Hausbreite bietet zusätzlichen Sonnenschutz.

**Heizungsanlage:** Die Gas-Zentralheizung wurde 2023 generalüberholt, um maximale Effizienz und Zuverlässigkeit zu gewährleisten. Zudem wird die Anlage fortlaufend gewartet, um langfristige Betriebssicherheit zu garantieren.

**Eingangsbereich:** Die Haustür und der Eingangsbereich wurden vollständig erneuert, einschließlich einer modernen, einbruchsicheren Haustür, die zusätzlich zu einem zeitgemäßen Look auch höchste Sicherheitsstandards erfüllt.

**Dachfenster und Smart Home Elemente:** Im Dachgeschoss wurden zwei große Dachflächenfenster installiert, die per App über das VELUX KIX 300 System steuerbar sind, sodass Sie die Helligkeit und Belüftung nach Ihren Wünschen anpassen können.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

### **Sonstige Ausstattungen:**

Kein Detail wurde übersehen: Das Geländer der Innentreppe wurde frisch gestrichen und die Massivholzstufen sorgfältig überarbeitet, um ihren ursprünglichen Charme zu bewahren. Neue, elegante Wohnungsinnentüren in strahlendem Weiß mit modernen Türgriffen setzen stilvolle Akzente. Auch bei den Armaturen, Steckdosen und Lichtschaltern wurde höchster Wert auf Qualität und modernes Design gelegt – alles, um ein harmonisches und hochwertiges Wohnambiente zu schaffen.

### **Energieeffizienz:**

Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde im **Dachgeschoss** eine Innendämmung angebracht, die die Wärmeverluste signifikant reduziert, da Wärme tendenziell nach oben steigt und das Dach häufig eine Hauptquelle für Wärmeverluste darstellt.

Im **Untergeschoss** wurde zudem eine Isolierung an den Zimmerdecken installiert, eine besonders effektive Maßnahme zur Minimierung von Wärmeverlusten, vor allem in Räumen, die seltener genutzt und daher weniger beheizt werden.

### **Besonderheiten, die überzeugen**

Entdecken Sie ein neues Zuhause, das keine Wünsche offenlässt: Ein Haus in Bestlage am Dichterviertel mit großem Garten und separater Einzelgarage, das durch seine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Architektur, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung besticht. Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnträume in einem einzigartigen Ambiente zu verwirklichen – ob Sie entspannte Stunden im liebevoll angelegten Garten verbringen, die lichtdurchfluteten Räume für kreative Entfaltung nutzen oder die unmittelbare Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen genießen möchten.

Dieses außergewöhnliche, geschmackvoll und hochwertig modernisierte Reiheneckhaus bietet Ihnen ein Wohngefühl der Extraklasse und setzt neue Maßstäbe in Sachen Komfort und Lebensqualität. Lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt begeistern und erleben Sie ein Zuhause, das für höchste Ansprüche geschaffen wurde.

# Exposé

## Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

### Dornbusch: Ein Juwel im Herzen Frankfurts

Der Stadtteil Dornbusch im Postleitzahlenbereich 60431 in Frankfurt am Main gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Er bietet eine einzigartige Kombination aus urbanem Lebensgefühl, grünem Umfeld und exzellenter Infrastruktur. Besonders gefragt sind die Mikrolagen in unmittelbarer Nähe des Dichterviertels, die durch ihren besonderen Charme und die zentrale, aber dennoch ruhige Lage überzeugen.

Das Reiheneckhaus befindet sich in der **Gottfried-Keller-Straße**, einer der **exklusivsten Wohnadressen** innerhalb des **Dichterviertels**. Diese Straße zeichnet sich durch eine herausragende Mikrolage aus, die eine ruhige Wohnatmosphäre, eine gepflegte Nachbarschaft und hervorragende Erreichbarkeit vereint. Die **Gottfried-Keller-Straße** liegt in einem besonders grünen und friedlichen Teil von Dornbusch, umgeben von **charmanten Einfamilienhäusern, stilvollen Reihenhäusern** und **kleineren Mehrfamilienhäusern**. Die Nähe zu den Grünflächen des **Sinai-Parks** und des **Niddaparks** macht sie zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Familien, die eine harmonische Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Erholung suchen.

### Hohe Lebensqualität und familienfreundliche Umgebung

Die **Gottfried-Keller-Straße** ist besonders bei Familien beliebt. Die Nähe zu zahlreichen Schulen, darunter die renommierte **Freie Waldorfschule Frankfurt**, die in etwa 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie zu Kindergärten und Spielplätzen, unterstreicht die Familienfreundlichkeit dieser Wohnlage. Darüber hinaus sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants in kurzer Distanz zu erreichen, was eine hohe Lebensqualität und ein komfortables Wohnumfeld schafft.

### Architektonische Vielfalt und charmante Wohnquartiere

Die **Gottfried-Keller-Straße**, eingebettet im charmanten **Dichterviertel**, zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Altbauten und modernen Wohnhäusern aus. Diese architektonische Vielfalt trägt zur besonderen Atmosphäre des Viertels bei und macht es für Bewohner mit unterschiedlichsten Lebensstilen attraktiv.

### Vielfältige Freizeitmöglichkeiten

Die Lage der **Gottfried-Keller-Straße** bietet Zugang zu einer Vielzahl an **Freizeitmöglichkeiten** – von sportlichen Aktivitäten im **Niddapark** oder auf der **Bertramswiese** bis hin zu **kulturellen Angeboten** im benachbarten **Nordend**. Darüber hinaus laden zahlreiche **Cafés** und **Restaurants** in der Umgebung zu kulinarischen Entdeckungen ein.

### Attraktiver Immobilienmarkt

Die **Gottfried-Keller-Straße** profitiert von der **starken Nachfrage nach Wohnraum** im Dichterviertel, einer der **gefragtesten Mikrolagen in Dornbusch**. Immobilien in dieser Straße zeichnen sich durch **ein sehr knappes Vermietungsangebot** aus. Aufgrund der **begrenzten Verfügbarkeit** und der hohen **Attraktivität der Lage** wird nur selten ein so hochwertig ausgestattetes Haus als Mietobjekt angeboten. Diese ruhig und zentrale Mikrolage ist sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer besonders interessant und begehrt.

### 7. Kulturelle Vielfalt und Community

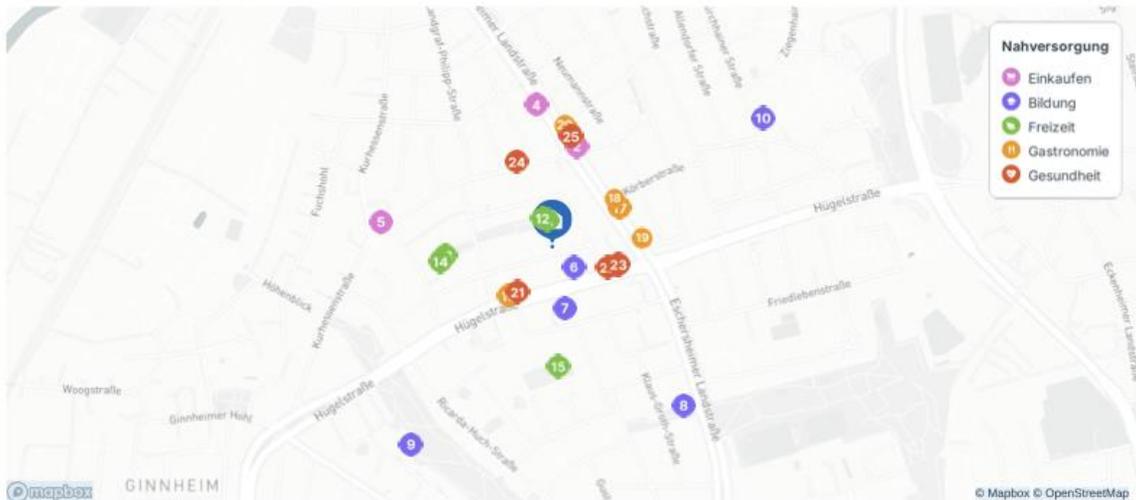
Die **Gottfried-Keller-Straße** ist Teil eines lebendigen, kulturell vielfältigen Stadtteils. Die freundliche Nachbarschaft und regelmäßige Stadtteilstärken das Gemeinschaftsgefühl und fördern ein harmonisches Zusammenleben. Die Nähe zu **kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen** im Nordend erweitert die Attraktivität der Wohnlage zusätzlich.

# Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

## Begehrter Mikrostandort am Dichterviertel mit Wertsteigerungspotential

Die **Gottfried-Keller-Straße** im Stadtteil Dornbusch zählt zu den besten und begehrtesten Wohnlagen Frankfurts, direkt angrenzend an das exklusive Dichterviertel. Diese Mikrolage vereint urbanen Komfort mit einem ruhigen, grünen Umfeld und bietet eine **hervorragende Infrastruktur**. In unmittelbarer Nähe finden Sie renommierte Ärzte, Schulen, Kindergärten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein breites gastronomisches Angebot.

### Nahversorgung



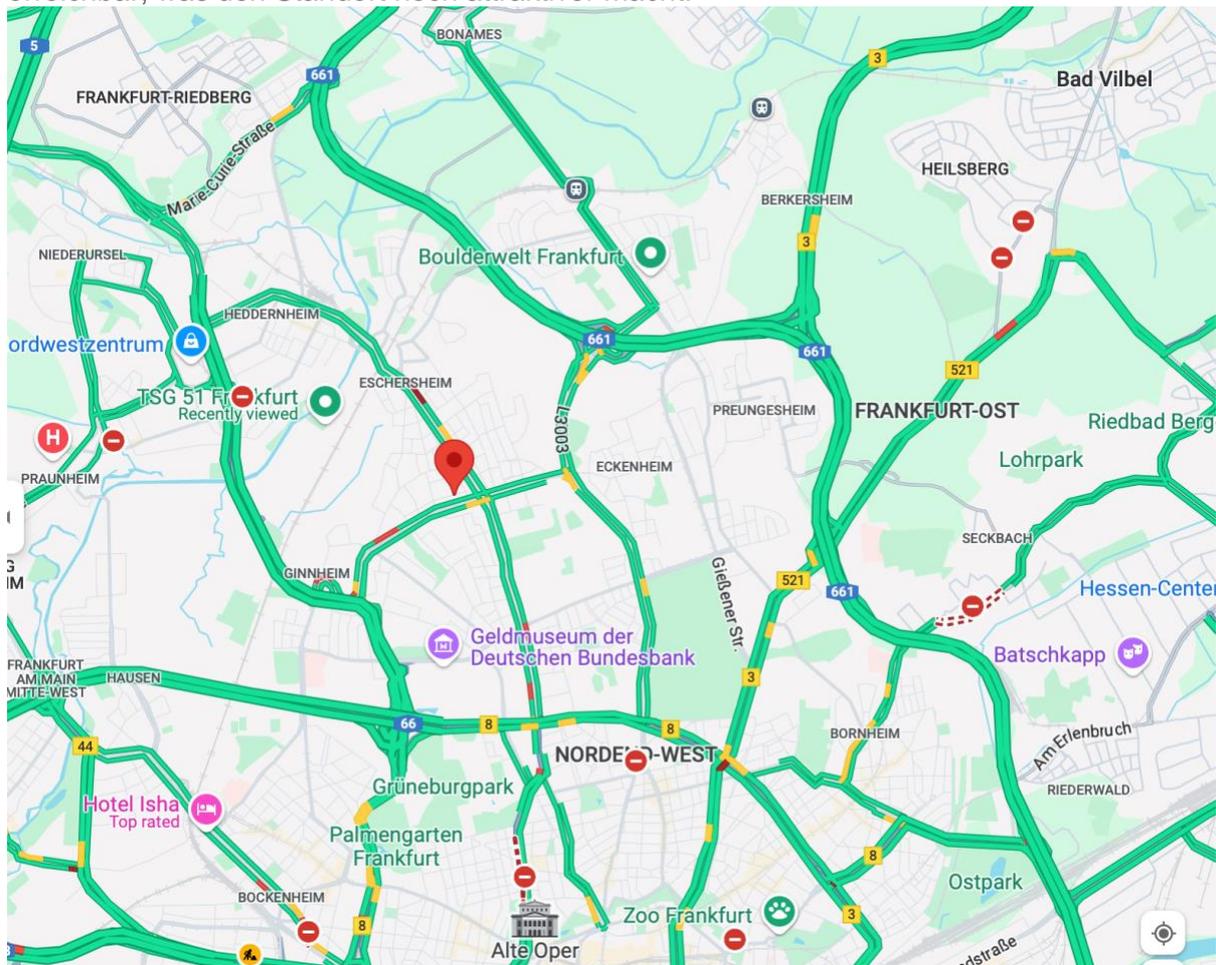
4.9 Einkaufen		4.6 Bildung		4.7 Freizeit	
1	REWE	161 m	6	Kindergarten "Am Maulwur..."	69 m
2	Reformhaus Freya	259 m	7	Kita Kunterbund	149 m
3	PENNY	287 m	8	Zusammenspiel Integrative...	501 m
4	REWE To Go	357 m	9	Kita Zauberwürfel	594 m
5	REWE	424 m	10	Kindertagesstätte "Kolibri"	605 m
11	Spielplatz	72 m			
12	Fontaneanlage	79 m			
13	Park	262 m			
14	Spielplatz	277 m			
15	Park	288 m			
4.8 Gastronomie		4.9 Gesundheit			
16	al Poeta	157 m	21	Dr. Larisa Popovic	136 m
17	Monte Bianco	192 m	22	Stefanie Gödeke-Daub	140 m
18	Ha Noi Cuisine	192 m	23	Dr. med. Joachim Krug	165 m
19	Ortlieb's Scheune	219 m	24	Dr. med. dent. Jürgen Schultz	233 m
20	Brighella	304 m	25	Diabetologische Schwerpu...	281 m

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

**Dornbusch ist und bleibt ein bevorzugtes Wohnziel in Frankfurt am Main, das durch seine erstklassige Lage, hohe Lebensqualität und stabile Wertentwicklung besticht.**

Die **Gottfried-Keller-Straße** vereint eine ruhige Wohnatmosphäre mit einem grünen Umfeld und bietet zugleich eine schnelle Anbindung an die **Frankfurter Innenstadt**. Diese Kombination macht sie zu einer der gefragtesten Adressen für anspruchsvolle Bewohner und Mieter. Die hohe Nachfrage nach vergleichbaren Mietobjekten und die **begrenzte Verfügbarkeit** von modernisierten **Einfamilienhäusern** oder **Reiheneckhäusern** in dieser Lage führen zu einer schneller Vermietung.

Grünflächen wie der **Sinai-Park** und der **Niddapark** laden zu erholsamen Spaziergängen ein, während die **Bertramswiese** ideale Bedingungen für sportliche Aktivitäten bietet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Standort noch attraktiver macht.



**Die Verkehrsanbindung ist ideal:** Die U-Bahn-Linien U1, U2, U3 und U8 sowie regelmäßig verkehrende Buslinien ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aller Ziele in Frankfurt. Die U-Bahnstation Hülgelstraße liegt nur 3 Gehminuten entfernt. Zudem sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (wie Rewe, Apotheken) und Restaurants (z.B. Brighella) in einem Umkreis von 500 Metern erreichbar.

Die ruhige und dennoch zentrale Mikrolage im gefragten Stadtteil Dornbusch bietet eine **optimale Anbindung** an den **öffentlichen Nahverkehr**, wodurch die **Frankfurter Innenstadt**, einschließlich **Opernplatz** und **Zeil**, schnell zu erreichen ist.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

Der nahegelegene Frankfurter **Alleenring** bietet eine schnelle Verbindung zu den **Autobahnen A66 und A661** und ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit des gesamten Großraums Frankfurt. Die Innenstadt, das **Bankenviertel**, der **Hauptbahnhof** sowie der internationale **Flughafen Frankfurt Rhein-Main** und die **Taunusgemeinden** sind innerhalb von 10 bis 15 Autominuten erreichbar. Die **Weinanbaugebiete des Rheingaus** mit ihren bekannten Weingütern und attraktiven Ausflugszielen sind in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Diese Mikrolage vereint urbanen Komfort, eine hervorragende Erreichbarkeit und eine hohe Lebensqualität, was Dornbusch zu einem besonders gefragten Wohnstandort für anspruchsvolle Mieter in Frankfurt macht.

### Ausstattung

Ausstattung für das Verkaufsobjekt in der Gottfried-Keller-Straße, 60431 Frankfurt am Main

Dieses modernisierte Reiheneckhaus in der begehrten Gottfried-Keller-Straße, angrenzend an das Dichterviertel, wurde 2023/24 umfassend saniert und bietet luxuriöse Ausstattungsmerkmale:

- **Hochwertige Einbauküche** mit freistehendem Samsung Side-by-Side Kühl- und Gefrierschrank
- **Große Außenterrasse** mit privatem, nicht einsehbarem Garten
- **Geöltes Massivholzparkett** in allen Wohnräumen für ein warmes Wohngefühl
- **Edle Fliesen** in Bädern, Gäste-WC, Küche und Flur für ein stilvolles Ambiente
- **Komplett erneuerte Bäder** mit hochwertigen Marken-Armaturen
- **LED-Beleuchtungssystem** im kompletten Haus und integrierte indirekte Beleuchtung in Wohnzimmer, Hobbyraum und Designer-Badezimmer
- **Bruderus Gaszentralheizung** mit erneuerten Heizkörpern und Thermostaten
- **Elektrische Rollläden** in allen Räumen - bis auf die Dachflächenfenster - für maximalen Komfort
- **Eigene Garage** für bequemes Parken
- Rund **70 m<sup>2</sup> Nutzfläche** im Untergeschoss zzgl. ca. 26 m<sup>2</sup> Aussenterrasse, Balkon ca. 5 m<sup>2</sup> und ca. 1,6 m<sup>2</sup> Abstellfläche in einem separaten Raum im Erdgeschoß
- **Separater Waschmaschinenanschluss** in der Waschküche im Untergeschoss

**Dieses Objekt bietet eine perfekte Balance aus urbanem Lebensstil und naturnahem Wohnen in einer der besten Lagen Frankfurts.**

### Vermietung

**Freibleibendes Mietangebot für Ihr Traumhaus in einer Top-Wohnlage in Frankfurt**

Dieses attraktive Objekt steht zur Anmietung frei und kann auf Wunsch auch teilmöbliert übernommen werden. Die monatliche Kaltmiete beträgt 3.750 €, zuzüglich 150 € für die Einzelgarage.

**Nebenkosten:** Alle verbrauchsabhängigen Kosten wie Strom, Wasser, Gas sowie Müllabfuhrgebühren und Hausratversicherung gehen zu Lasten des Mieters.

**Kautio:** Eine Sicherheitsleistung in Höhe von 11.250 € ist als Bar-Mietkaution auf einem Bankkonto „Mietkaution“ des Vermieters zu hinterlegen.

## **Exposé** **Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**

**Versicherungen:** Der Mieter verpflichtet sich, folgende Versicherungen abzuschließen und dem Vermieter die entsprechenden Nachweise zu liefern:

- Hausratversicherung: Deckt Schäden oder Verlust von persönlichem Eigentum durch Feuer, Diebstahl, Vandalismus und Wasserschäden.
- Privathaftpflichtversicherung: Schützt gegen Schadenersatzansprüche Dritter bei Schäden, die im Rahmen der Mietnutzung entstehen.
- Glasversicherung: Deckt Schäden an Glasflächen wie Fenstern und Glastüren.

**Anmietungsvoraussetzungen:** Der Mieter muss eine Schufa-Auskunft vorlegen, die nicht älter als 3 Monate ist, sowie Gehaltsnachweise und Kontoauszüge der letzten drei Monate. Eine ausgefüllte Selbstauskunft ist ebenfalls erforderlich.

**Verfügbarkeit:** Die Anmietung kann ab dem 01. Februar 2025 erfolgen.

### **Service für alle Reihenhäuser (WEG)**

- Hausmeisterservice

### **Sonstiges**

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Absprache kurzfristig möglich.

Das Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf oder -vermietung sowie sonstige Zwischenverwertungen bleiben vorbehalten.

## **Disclaimer: Haftungsausschluss und Weitergabeverbot**

### **Haftungs- und Gewährleistungsausschluss:**

Der Ersteller schließt jegliche Haftungs- und Gewährleistungsansprüche aus. Es liegt in der Verantwortung des Kunden bzw. Interessenten, sämtliche Angaben im Rahmen einer Due Diligence auf eigene Kosten zu überprüfen und zu verifizieren. Das Mietobjekt wird „wie besichtigt“ und ohne Gewährleistung zur Miete angeboten.

Dieses Exposé wurde privat und ohne die Mitwirkung eines externen Beraters erstellt. Alle Angaben und Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen keine Gewähr übernommen wird.

Der Ersteller haftet nicht für Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Nutzung dieses Exposés oder der darin enthaltenen Informationen entstehen. Es liegt in der Verantwortung des potenziellen Mieters oder Interessenten, alle Informationen und Angaben eigenständig und auf eigene Kosten zu überprüfen. Eine gründliche Prüfung des Objekts, gegebenenfalls unter Hinzuziehung von Fachleuten oder Beratern, wird ausdrücklich empfohlen.

Dieses Exposé dient ausschließlich Informationszwecken und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenvermietungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

### **Vertraulichkeit und Weitergabeverbot:**

Der Inhalt dieses Exposés ist vertraulich und darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Erstellers nicht an Dritte weitergegeben oder veröffentlicht werden. Bei Zuwiderhandlungen behält sich der Ersteller das Recht vor, rechtliche Schritte einzuleiten und Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

Alle Informationen, einschließlich der Objektnachweise, sind ausschließlich für den Kunden bzw. Interessenten bestimmt. Es ist untersagt, diese ohne schriftliche Zustimmung des Erstellers an Dritte weiterzugeben. Sollte ein Kunde oder Interessent gegen diese Verpflichtung verstoßen und ein Dritter oder andere Personen, an die die Informationen weitergegeben wurden, den Hauptmietvertrag abschließen, so ist der Kunde bzw. Interessent zur Zahlung von Schadensersatz verpflichtet. Dieser Schadensersatz entspricht in der Regel der Höhe einer marktüblichen Courtage, die einem Dritten im Falle einer erfolgreichen Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zugestanden hätte. Dem Kunden bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

## **Ansprechpartner**

Herr Behrendt

☎ Telefon: 0171 1 2003 12

✉ E-Mail: Behrendt@gpsag.de

Letting-Exposé  
Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

**- Letting | First occupancy after modernization -**

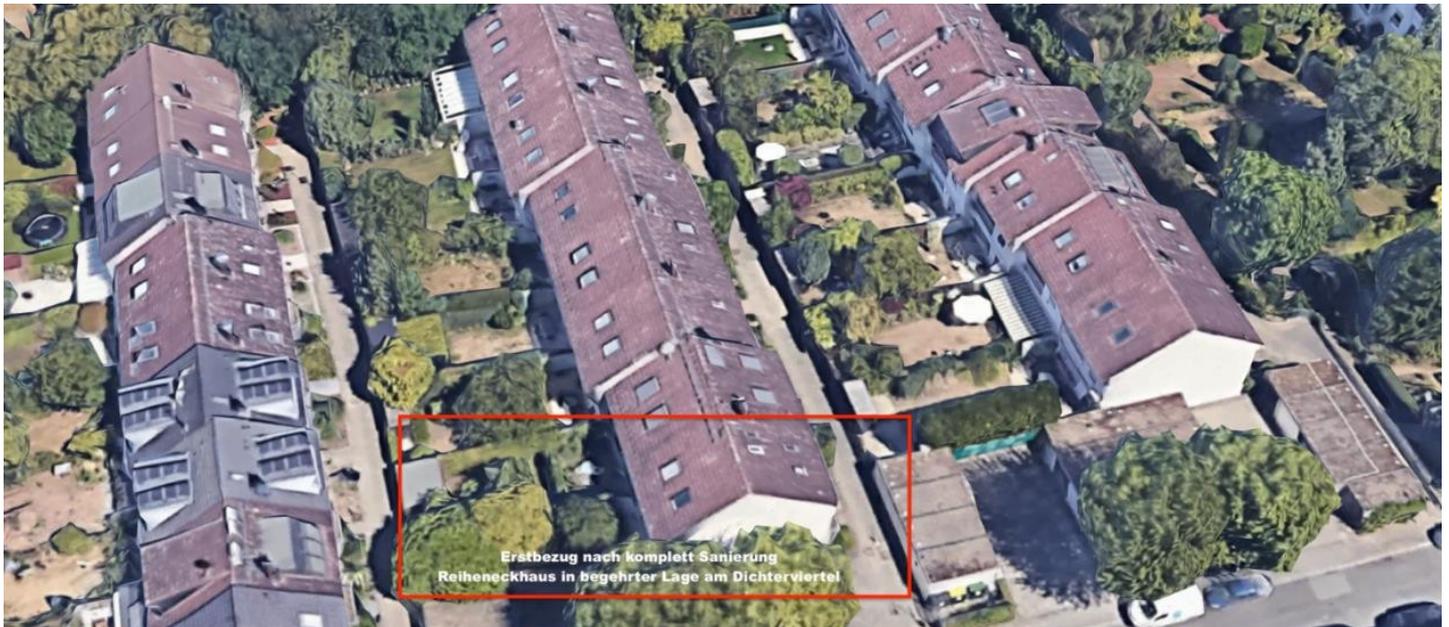
**Large corner terraced townhouse in top condition in sought-after prime location in the “Dichterviertel” district**

**- immediately available -**



## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

Object type	Modern, extremely spacious corner terraced townhouse with large terrace and well-kept garden	Year of construction	1979
Letting	as of February 01, 2025	last refurbishment	2024   new bathrooms and guest WC, fitted kitchen, parquet, floor tiles, walls in painter's tile, LED lighting, etc.
Location	Quiet city center location in the Dichterviertel in a prime location	Energy certificate	is currently being rebuilt due to energy optimization
Living space	approx. 204.5 m <sup>2</sup>	PV system	No
Usable area	approx. 102 m <sup>2</sup>	open fireplace	No
Plot area	approx. 308 m <sup>2</sup>	Elevator	No
Number of rooms	7	Construction method	solid
Number of bedrooms	5	Roof shape	Gable roof with Frankfurt roof tiles
Number of bathrooms	2 and a separate guest WC with storage room	Guest WC	Yes
Number of terraces	1	Kitchen	High-quality, new brand-name fitted kitchen in high-gloss white with high-quality built-in appliances
Windows	Isoglass (wood) double glazing	Pitches	1 single garage
Heating type	Gas central	Monthly cold rent	€ 3.750.00 plus consumption-dependent ancillary costs, waste disposal charges and insurance   Garage rent: € 150 month
Floor coverings	Solid wood parquet, high-quality floor and wall tiles	Service charges   month	approx. € 450,00



# Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



## Ground floor

This floor plan is not to scale. The graphic representation is for illustrative purposes only. We therefore cannot accept any liability for the accuracy of the information.



## 1st upper floor

This floor plan is not to scale. The graphic representation is for illustrative purposes only. We therefore cannot accept any liability for the accuracy of the information.

# Exposé

## Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



### 2nd floor | attic

This floor plan is not to scale. The graphic representation is for illustrative purposes only. We therefore cannot accept any liability for the accuracy of the information.

# Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



## Basement

This floor plan is not to scale. The graphic representation is for illustrative purposes only. We therefore cannot accept any liability for the accuracy of the information.

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Rear of the terraced corner house with large terrace



View of the well-tended garden with electric robot lawn mower

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Modern, high-quality and fully equipped branded fitted kitchen in a timeless design with kitchen fronts in high-gloss white

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Modern, high-quality branded fitted kitchen with Samsung side-by-side freezer and refrigerator



Dream and feel-good kitchen with large Siemens induction hob, large sink and Siemens XXL dishwasher

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Large pull-out drawers offer plenty of storage space

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Large pharmacy cabinet offers you plenty of space to store your purchases



Large Siemens induction hob so that even large pots or roasters can cook

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Siemens appliances with steamer and oven function (above) and a large oven (below)

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Spacious living room with adjoining and spacious dining room

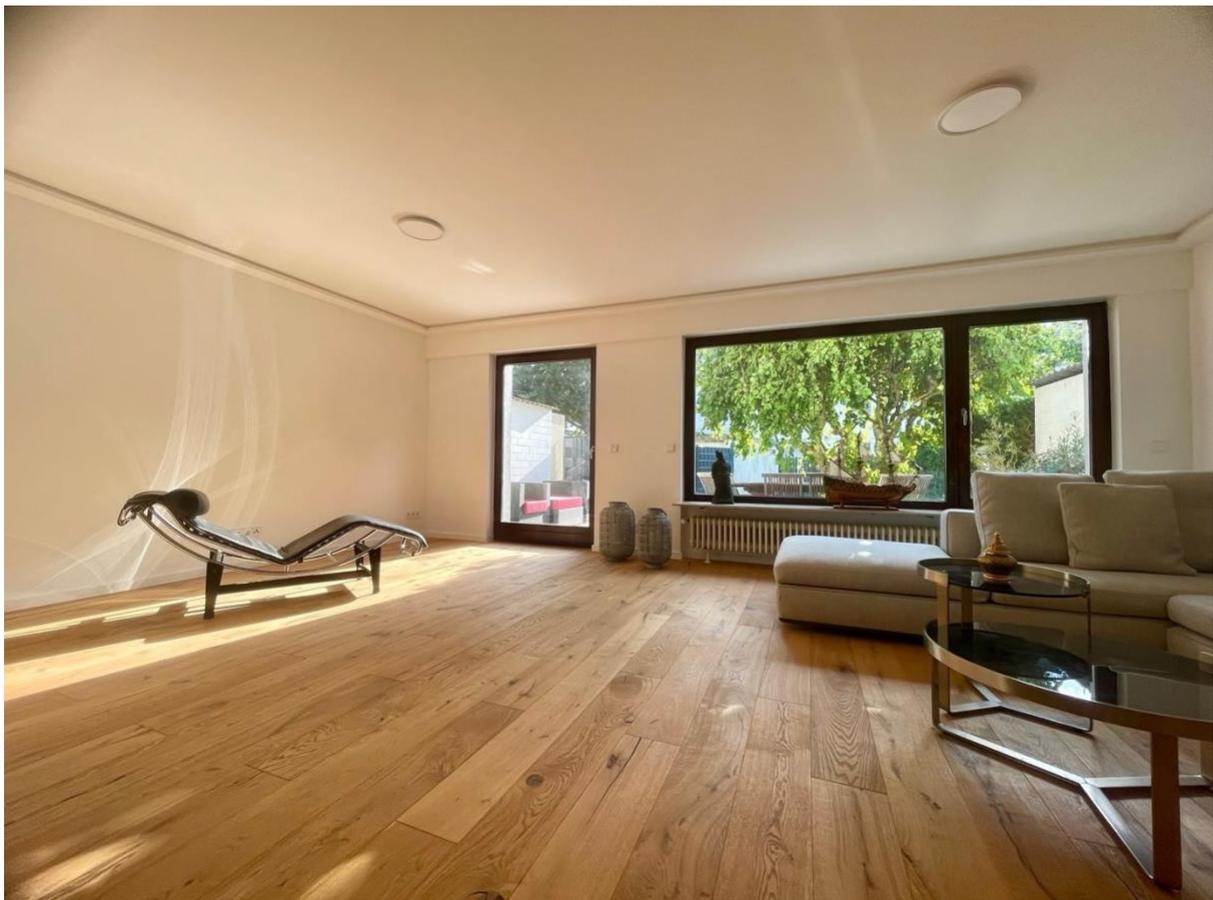


Dining room with indirect LED lighting, which offers plenty of space for your family and guests

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Living room has pleasant indirect LED lighting



Lots of design options for individual living ideas | All roller shutters are electrically operated

Exposé  
Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

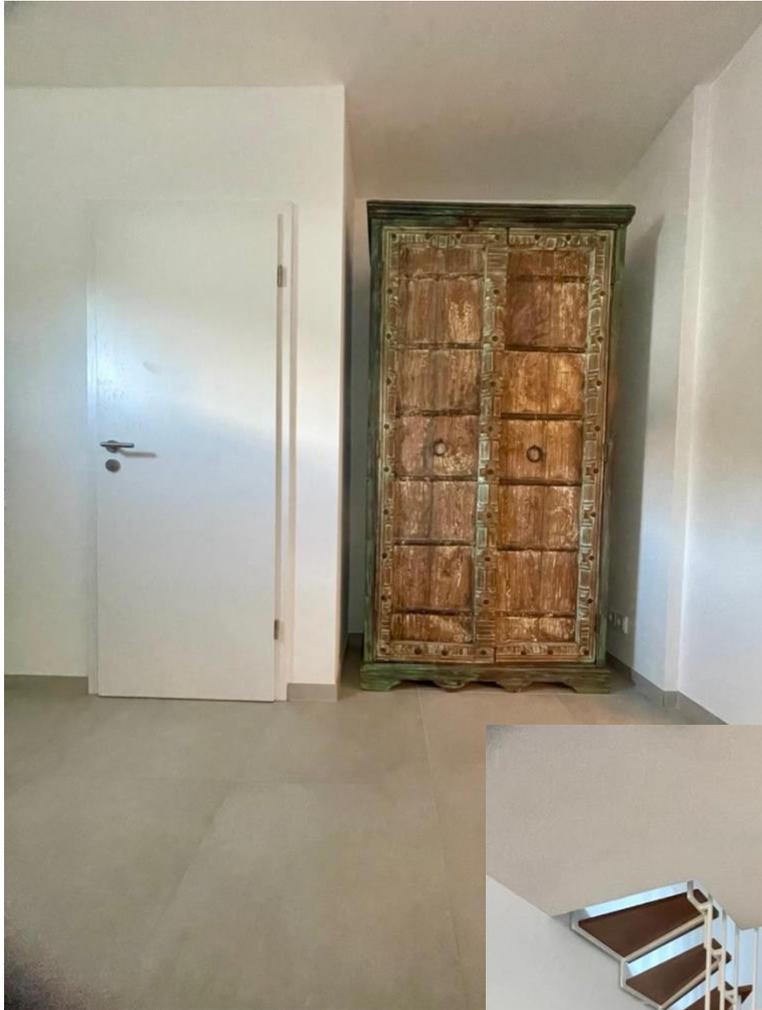


View of the garden with hazelnut tree



Pure feel-good atmosphere thanks to timeless, high-quality oiled oak parquet

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Hallway Entrance area with antique cupboard and access to guest WC



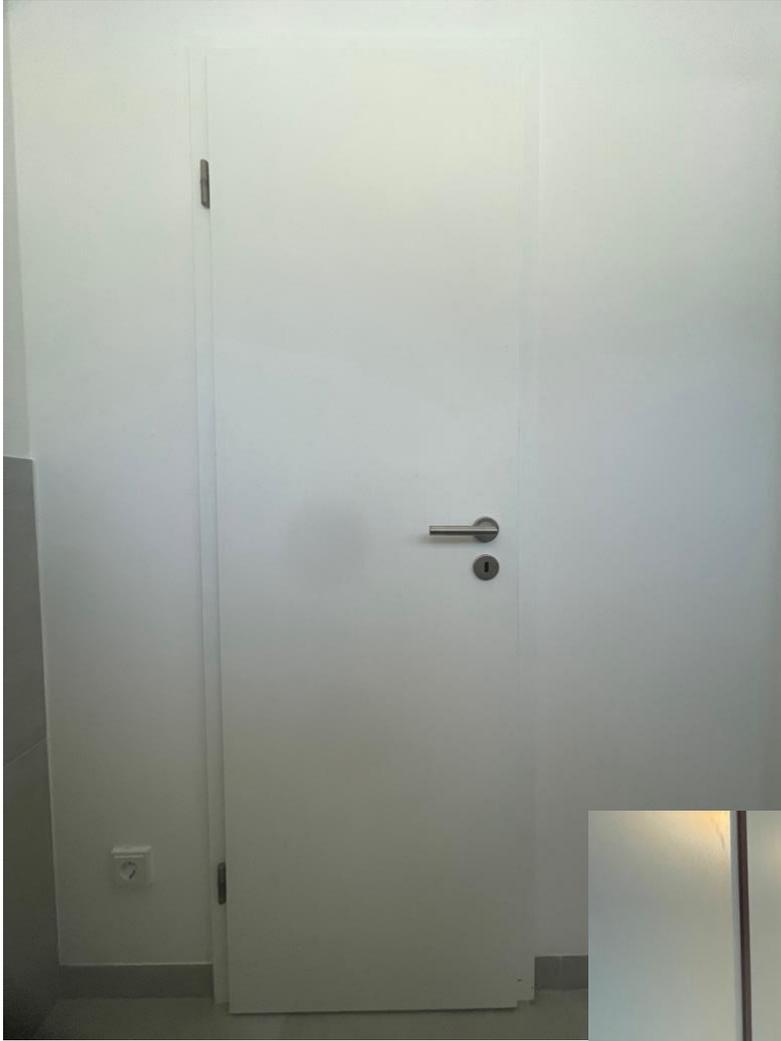
Internal staircase in a timeless design and solid wood steps

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



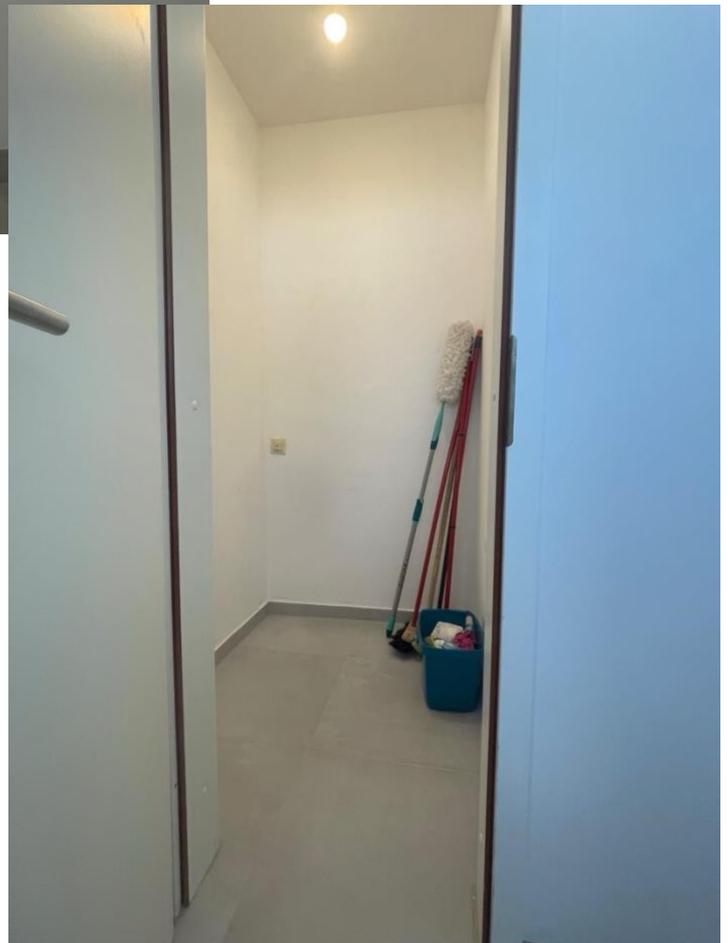
Modern and new guest WC with high-quality brand bathroom fittings and LED wall mirror

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



In the guest WC there is access to the checkroom and

Storeroom



Wardrobe and storage room offers you enough space to store your vacuum cleaner, cleaning utensils etc.

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



On the 1st floor is the extremely spacious master bedroom with direct access to the balcony | loggia | all shutters are electrically operated



Plenty of space available to realize individual room designs and living ideas

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



On the 1st floor there are a total of 3 bedrooms and a large master bathroom



View from the hallway into the two bedrooms on the right-hand side

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Bedroom I



Bedroom II

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



The first master bathroom with large bathtub and walk-in shower is located on the 1st floor



A large wall mirror and the built-in LED ceiling spotlights create a feel-good atmosphere in this dream bathroom with high-quality brand bathroom fittings

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



2nd upper floor: hallway with LED recessed spotlights, which provide good and pleasant lighting



2nd floor: View of the living areas and hallway. Here you will find a study, a spacious studio or guest room and a master bathroom with natural light above ground.

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



On the 2nd floor there is a study with built-in LED spotlights



Bright rooms thanks to the large, electric Velux roof windows, which can be controlled by app via the built-in "Velux KIX 300"

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Spacious studio or guest room with built-in LED spotlights and skylights



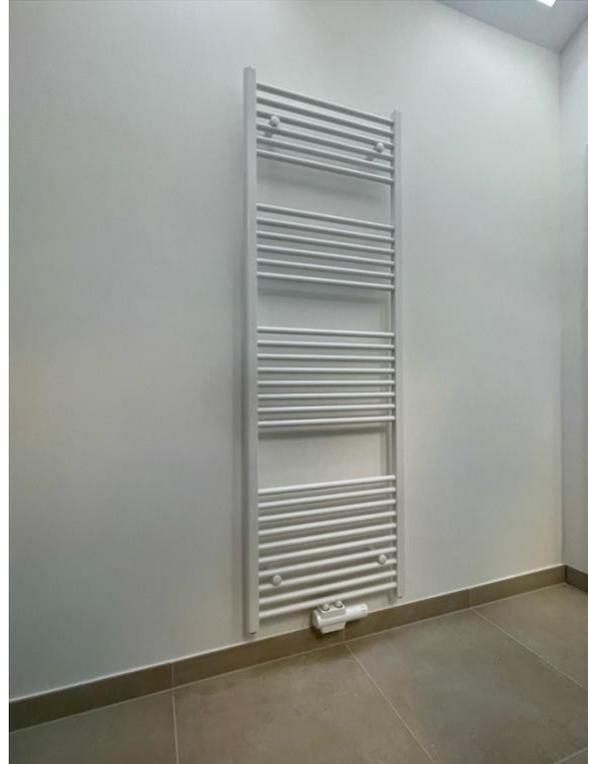
The studio offers many possibilities for designing individual living ideas

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Modern dream and feel-good bathroom with daylight and high-quality brand bathroom fittings

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**

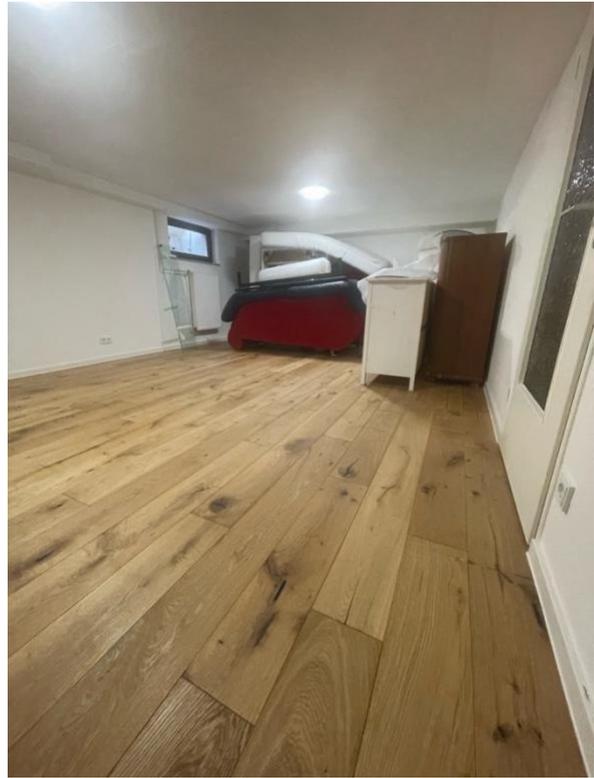


LED light strip in the shower as a special highlight and a modern heating unit as a towel rail



Modern brand washbasin with pull-out drawers and a high-quality WC from Villeroy & Boch

**Exposé**  
**Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**



Hobby and craft room with LED lighting



The basement houses the boiler room with the gas central heating system, 2 further cellars and a large hobby and craft room

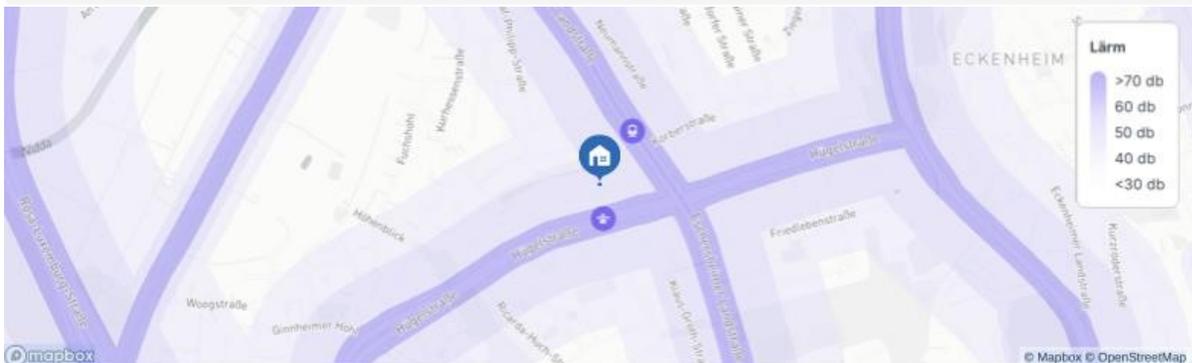
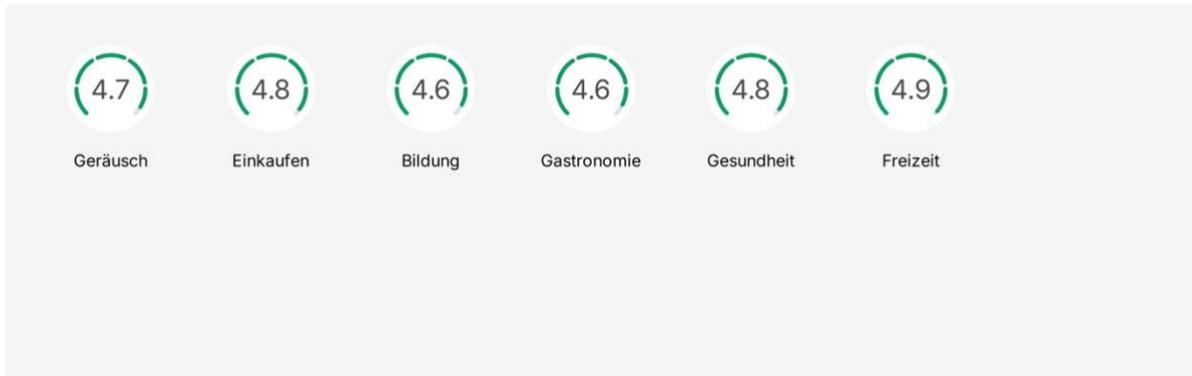
# Exposé

## Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

### Property description: Stylish corner terraced house in a prime location in the Dichterviertel district

Welcome to a corner terraced townhouse that meets your highest demands for exclusive living. Situated in one of the most sought-after inner-city locations, this gem combines the advantages of a central, urban location with the tranquillity of a retreat in the heart of the city. Only a few steps separate you from the "Hügelstraße" subway station, which is just a 3-minute walk away.

#### Lage



The modernized corner terraced house is located in a quiet but extremely central inner-city prime location in the Dichterviertel district of Frankfurt am Main.

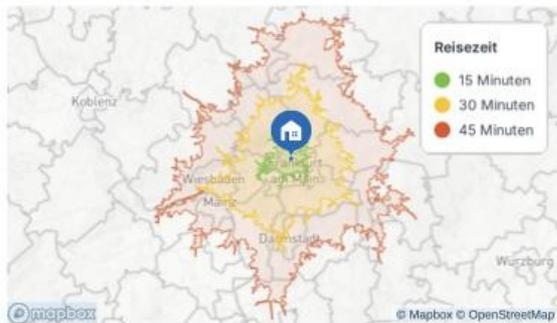
# Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

## Excellent infrastructure and a wide range of leisure activities

Thanks to the optimal connection to public transportation, the main train station and the airport, you can reach your destination quickly and comfortably.

### Erreichbarkeit

#### Auto



✈ Flughafen Flughafen Frankfurt am Main 14.9 km

🛣 Autobahnauffahrt 1.5 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛍 387 Einkaufen
- 🎓 769 Bildung
- 🍽 1939 Gastronomie
- 🏥 556 Gesundheit
- 🎮 2098 Freizeit

#### Öffentlichen Verkehr



🚆 Bahnhof Hügelstraße 247 m

🚌 Bus Hügelstraße 249 m

🚊 Tram Schwabstrae 1.4 km

🚇 U-Bahn Hügelstraße 255 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛍 36 Einkaufen
- 🎓 76 Bildung
- 🍽 95 Gastronomie
- 🏥 65 Gesundheit
- 🎮 175 Freizeit

#### Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛍 14 Einkaufen
- 🎓 30 Bildung
- 🍽 21 Gastronomie
- 🏥 20 Gesundheit
- 🎮 73 Freizeit

#### Fahrrad



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛍 78 Einkaufen
- 🎓 201 Bildung
- 🍽 264 Gastronomie
- 🏥 133 Gesundheit
- 🎮 587 Freizeit

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen herrscht.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit üblichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuss kommen kann. Steigungen werden dabei nicht berücksichtigt.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

# Exposé

## Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

### Generosity meets modern design

The spacious terraced corner townhouse impresses with a house width of approx. 9.4 meters and a depth of approx. 10.5 meters. With a standard floor area of approx. 98 m<sup>2</sup> and a total of approx. 204.5 m<sup>2</sup> of living space, it offers plenty of room for your individual living dreams and -ideas. The 308 m<sup>2</sup> plot has an excellent layout and the spacious garden invites you to relax and linger.

The contemporary, comprehensive modernization makes this house a real highlight: seven rooms, two luxurious designer bathrooms, a separate guest WC with checkroom and storage room as well as a multitude of possible uses are at your disposal.

### Comfort and flexibility at all levels

As you enter the house, you are greeted by an inviting hallway that flows seamlessly into the spacious living and dining area and immediately creates a cozy atmosphere.

On **the first floor**, you will also find a separate, modern guest WC with adjoining storage room, which is ideal for storing cleaning utensils or kitchen supplies. A spacious alcove in the hallway also offers enough space for a checkroom.



From the living room, you have direct access to the newly designed outdoor terrace, which is laid with elegant, light gray granite slabs (60 x 60 cm) and merges harmoniously into the spacious garden. A majestic, old hazelnut tree provides natural shade and lends the garden a special charm, while a 2-meter-high privacy fence ensures absolute privacy. The generous awning, which provides additional sun protection, together with the natural shade of the hazelnut tree, makes the terrace an ideal place to relax and unwind.

An electric robot lawn mower takes care of the ongoing maintenance of the lawn and provides additional convenience.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



The modern fitted kitchen impresses with its sophisticated design and high-quality equipment, which is both functional and aesthetically pleasing. Perfectly integrated into the living area, it invites you to embark on culinary adventures and guarantees a first-class cooking experience.

Equipped with the latest Siemens appliances, including a spacious induction hob and an integrated extractor fan in the wall unit, the kitchen allows you to work cleanly and efficiently. A high-quality oven with pyrolysis self-cleaning function, an additional oven with steam cooking function and a whisper-quiet XXL dishwasher offer maximum convenience in everyday life.

The spacious Samsung side-by-side fridge-freezer ensures fresh food and cool drinks at all times. The hard-wearing worktops in an attractive color scheme blend harmoniously with the elegant, handleless fronts of the high-gloss white kitchen units. Sophisticated storage solutions such as pull-out drawers and a large larder unit provide ample space for all kitchen utensils and supplies.

Stylish LED under-cabinet lights bathe the kitchen in pleasant light and create the perfect atmosphere at any time of day or night. This kitchen is not just a functional workspace, but also a place for creative enjoyment and socializing.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

On the **second floor**, you are welcomed by a spacious hallway that leads to three light-flooded bedrooms. The designer bathroom on this floor is a real highlight: it has a spacious bathtub, a separate walk-in shower, an elegant Villeroy & Boch WC and a high-quality double washbasin with practical pull-out drawers and convenient push function. A sophisticated LED lighting system and an oversized wall mirror give this bathroom a luxurious atmosphere and turn it into an oasis of well-being.



The largest bedroom, with an impressive area of approx. 36 m<sup>2</sup>, offers access to a south-west facing balcony, which invites you to spend relaxing hours in the sun. This room offers versatile design options to realize your individual living ideas.

An elegant, timeless internal staircase with solid wooden steps leads to the fully developed **attic**. This impresses with an impressive room height of up to 3.60 meters and a light-flooded ambience created by large VELUX skylights. The two versatile rooms open up a wide range of design options - whether as a stylish studio, cozy guest room or inspiring home office.

The **top floor** is completed by another luxurious designer bathroom. This impresses with a spacious walk-in shower, an elegant Villeroy & Boch WC and a stylish double washbasin with spacious pull-out drawers that have a convenient push function. An integrated LED lighting system and a large wall mirror create a pleasant and cozy atmosphere in the evening, while two skylights provide plenty of natural light during the day.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



Large skylights also contribute to a bright, inviting atmosphere in the adjoining rooms and the hallway. The additional LED lighting system underlines the modern ambience and provides the ideal lighting at any time of day. The spacious studio or guest room with approx. 28 m<sup>2</sup> offers you numerous possibilities to realize your living dreams.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



In addition, the **basement** offers **tenants** a spacious hallway with high-quality parquet flooring, a functional laundry room with gas central heating and two spacious cellar or storage rooms (cellar II and III). These offer you plenty of space for supplies, household items, sports equipment, tools and seasonal decorations and ensure that the main living area always remains neat and tidy. This additional storage option increases the comfort and quality of life throughout the house.

The heating system is regularly checked and serviced by a renowned specialist company as part of a maintenance contract, which ensures energy-efficient and trouble-free operation. This not only helps to reduce heating costs, but also makes the house more environmentally friendly.

### **Note: Exclusion of certain rooms from rental**

This exposé points out that the **hobby and craft room** in the rented property (see floor plan of the basement) is not part of the rental agreement and is therefore not part of the rented living space. The room is used by the landlord to store his own furniture. The tenant expressly agrees to this use in the rental agreement.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

### Extensively modernized - move in and feel good

This terraced corner house underwent a comprehensive and extensive modernization in 2023/24, meeting the highest standards of comfort, energy efficiency and aesthetics. Here are the most important modernization details that make this house a contemporary and luxurious home:

**Electrics and lighting:** The electrics have been partially renewed to meet the latest safety and efficiency standards. A modern LED lighting system has been installed throughout the house, providing not only energy efficient but also atmospheric lighting. This installation includes dimmable LED lights in the living areas and special accent lighting in the designer bathrooms.

**Sanitary facilities:** Both designer bathrooms and the guest WC have been completely modernized and fitted with high-quality materials and sanitary facilities. Villeroy & Boch WCs, large walk-in showers, elegant double washbasins with spacious pull-out drawers and large wall mirrors are part of the luxurious fittings. The water pipes have also been renewed to ensure optimum water quality and pressure.

**Floors and walls:** All floor coverings in the house have been replaced with high-quality materials, including hard-wearing parquet flooring in the living and sleeping areas and large-format, elegant tiles in the bathrooms and kitchen. The walls are papered with high-quality painter's tile and painted in a fresh white, creating a bright and modern atmosphere.

**Kitchen:** The spacious kitchen has been completely redesigned and fitted with modern, energy-efficient built-in appliances. This dream kitchen offers high-quality worktops, custom-made cabinets with plenty of storage space and a well thought-out lighting concept that combines functionality and aesthetics.

**Terrace and outdoor area:** The 26 m<sup>2</sup> outdoor terrace has been completely redesigned with robust 60x60 cm granite slabs, which are not only stylish but also particularly durable. A new, 2-meter-high privacy fence ensures maximum privacy. The garden is equipped with an automatic, electric robotic lawnmower for easy maintenance and the full-width awning provides additional sun protection.

**Heating system:** The gas central heating system was completely overhauled in 2023 to ensure maximum efficiency and reliability. The system is also serviced on an ongoing basis to guarantee long-term operational reliability.

**Entrance area:** The front door and entrance area were completely renovated, including a modern, burglar-proof front door that meets the highest security standards in addition to a contemporary look.

**Skylights and smart home elements:** Two large skylights have been installed in the attic, which can be controlled by app via the VELUX KIX 300 system, allowing you to adjust the brightness and ventilation to your liking.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

### Other equipment:

No detail was overlooked: The banister of the internal staircase has been freshly painted and the solid wooden steps carefully refurbished to retain their original charm. New, elegant interior apartment doors in brilliant white with modern door handles set stylish accents. The highest value was also placed on quality and modern design for the fittings, sockets and light switches - everything to create a harmonious and high-quality living ambience.

### Energy efficiency:

To improve energy efficiency, internal insulation was installed in the **attic**, which significantly reduces heat loss, as heat tends to rise upwards and the roof is often a major source of heat loss.

Insulation was also installed on the ceilings **in the basement**, a particularly effective measure for minimizing heat loss, especially in rooms that are used less frequently and therefore heated less.

### Special features that impress

Discover a new home that leaves nothing to be desired: A house in a prime location in the Dichterviertel with a large garden and separate single garage, which impresses with its successful combination of contemporary architecture, high-quality fittings and well thought-out room layout. Take the opportunity to realize your personal living dreams in a unique ambience - whether you want to spend relaxing hours in the lovingly landscaped garden, use the light-flooded rooms for creative development or enjoy the immediate proximity to all important facilities and transport links.

This extraordinary, tastefully modernized terraced corner house offers you a living experience in a class of its own and sets new standards in terms of comfort and quality of life. Be inspired by this special property and experience a home that has been created to meet the highest standards.

# Exposé

## Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

### Dornbusch: A jewel in the heart of Frankfurt

The Dornbusch district in the 60431 zip code area in Frankfurt am Main is one of the most sought-after residential areas in the city. It offers a unique combination of an urban lifestyle, green surroundings and excellent infrastructure. The micro-locations in the immediate vicinity of the Dichterviertel are particularly sought-after, with their special charm and central yet quiet location.

The terraced corner house is located in **Gottfried-Keller-Straße**, one of the **most exclusive residential addresses** in the **Dichterviertel**. This street is characterized by an outstanding micro-location that combines a quiet residential atmosphere, a well-kept neighbourhood and excellent accessibility. **Gottfried-Keller-Straße** is located in a particularly green and peaceful part of Dornbusch, surrounded by **charming detached houses, stylish terraced houses** and **smaller apartment buildings**. Its proximity to the green spaces of **Sinai Park** and **Niddapark** makes it an ideal place to live for nature lovers and families looking for a harmonious balance between urban convenience and recreation close to nature.

#### High quality of life and family-friendly environment

**Gottfried-Keller-Straße** is particularly popular with families. The proximity to numerous schools, including the renowned **Freie Waldorfschule Frankfurt**, which can be reached on foot in around 10 to 15 minutes, as well as kindergartens and playgrounds, underlines the family-friendliness of this residential area. In addition, numerous shopping facilities, doctors, pharmacies and restaurants can be reached within a short distance, creating a high quality of life and a comfortable living environment.

#### Architectural diversity and charming residential areas

**Gottfried-Keller-Straße**, nestled in the charming **Dichterviertel district**, is characterized by a mixture of historic old buildings and modern residential buildings. This architectural diversity contributes to the special atmosphere of the district and makes it attractive for residents with a wide variety of lifestyles.

#### Wide range of leisure activities

The location of **Gottfried-Keller-Straße** offers access to a wide range of **leisure activities** - from sporting activities in **Niddapark** or on **Bertramswiese** to **cultural offerings** in neighboring **Nordend**. In addition, numerous **cafés** and **restaurants** in the surrounding area invite you to make culinary discoveries.

#### Attractive real estate market

**Gottfried-Keller-Strasse** benefits from the **strong demand for residential space** in the Dichterviertel, one of the **most sought-after micro-locations in Dornbusch**. Properties in this street are characterized by a **very tight rental supply**. Due to the **limited availability** and the high **attractiveness of the location**, it is rare for such a high-quality furnished house to be offered as a rental property. This quiet and central micro-location is particularly interesting and sought-after for both tenants and owner-occupiers.

### 7 Cultural diversity and community

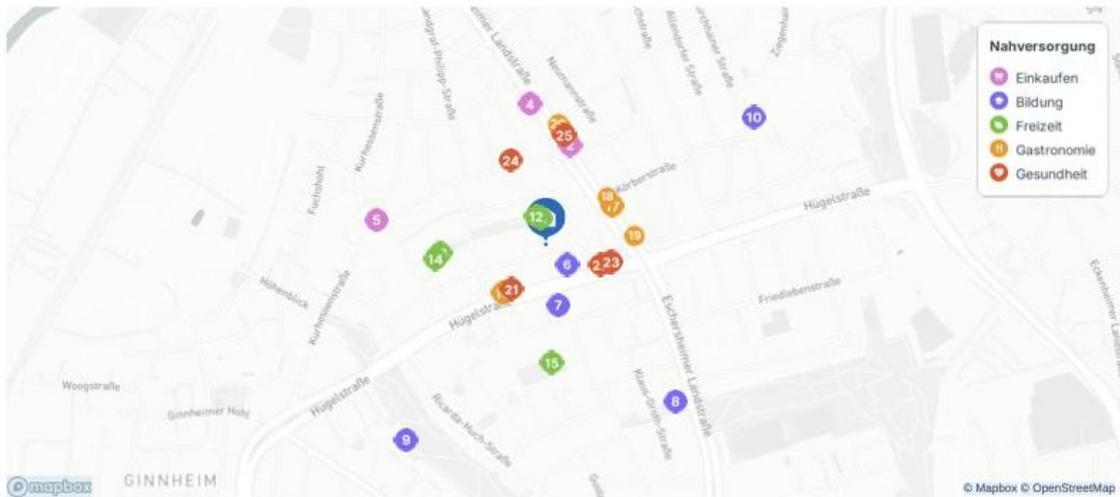
**Gottfried-Keller-Straße** is part of a lively, culturally diverse district. The friendly neighborhood and regular district festivals strengthen the sense of community and promote harmonious coexistence. The proximity to **cultural institutions and events** in Nordend further enhances the attractiveness of the residential area.

# Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

**Coveted micro-location in the Dichterviertel district with potential for value appreciation**

**Gottfried-Keller-Straße** in the Dornbusch district is one of the best and most sought-after residential areas in Frankfurt, directly adjacent to the exclusive Dichterviertel district. This micro-location combines urban comfort with a quiet, green environment and offers an **excellent infrastructure**. In the immediate vicinity you will find renowned doctors, schools, kindergartens, a variety of shopping facilities and a wide range of restaurants.

## Nahversorgung



### 4.9 Einkaufen

1	REWE	161 m
2	Reformhaus Freya	259 m
3	PENNY	287 m
4	REWE To Go	357 m
5	REWE	424 m

### 4.6 Bildung

6	Kindergarten "Am Maulwur..."	69 m
7	Kita Kunterbund	149 m
8	Zusammenspiel Integrative...	501 m
9	Kita Zauberwürfel	594 m
10	Kindertagesstätte "Kolibri"	605 m

### 4.7 Freizeit

11	Spielplatz	72 m
12	Fontaneanlage	79 m
13	Park	262 m
14	Spielplatz	277 m
15	Park	288 m

### 4.8 Gastronomie

16	al Poeta	157 m
17	Monte Bianco	192 m
18	Ha Noi Cuisine	192 m
19	Ortlieb's Scheune	219 m
20	Brighella	304 m

### 4.9 Gesundheit

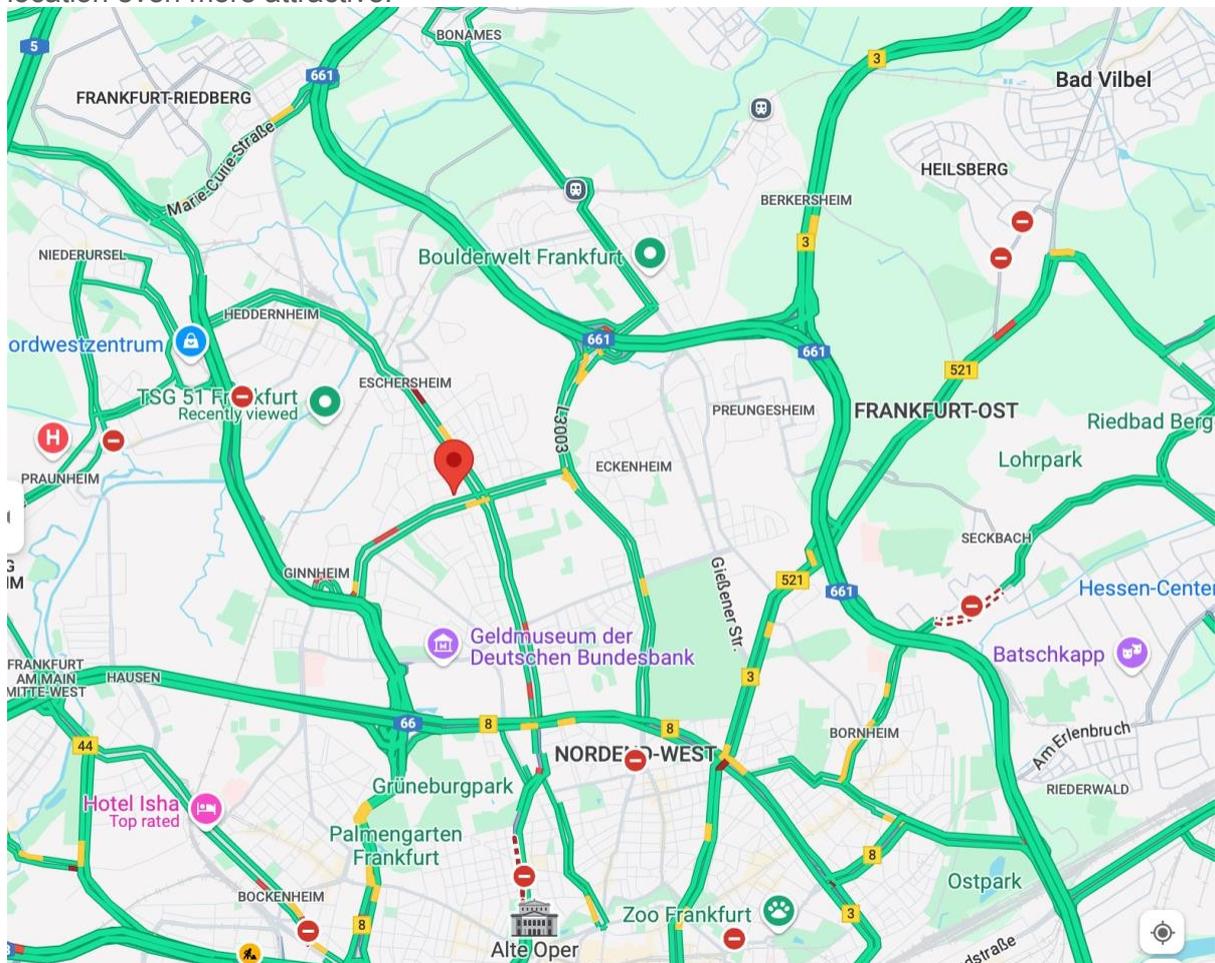
21	Dr. Larisa Popovic	136 m
22	Stefanie Gödeke-Daub	140 m
23	Dr. med. Joachim Krug	165 m
24	Dr. med. dent. Jürgen Schultz	233 m
25	Diabetologische Schwerpu...	281 m

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

Dornbusch is and remains a preferred residential destination in Frankfurt am Main, which impresses with its first-class location, high quality of life and stable value development.

**Gottfried-Keller-Strasse** combines a quiet residential atmosphere with a green environment and at the same time offers quick connections to **Frankfurt city center**. This combination makes it one of the most sought-after addresses for discerning residents and tenants. The high demand for comparable rental properties and the **limited availability** of modernized **single-family homes** or **terraced corner houses** in this location result in quick rentals.

Green spaces such as **Sinai Park** and **Niddapark** invite you to take relaxing walks, while **Bertramswiese** offers ideal conditions for sporting activities. Shopping facilities for daily needs are within easy walking distance, which makes the location even more attractive.



**The transport connections are ideal:** the subway lines U1, U2, U3 and U8 as well as regular bus lines allow quick access to all destinations in Frankfurt. The Hügelstraße subway station is just a 3-minute walk away. In addition, numerous shops (such as Rewe, pharmacies) and restaurants (e.g. Brighella) can be reached within a radius of 500 meters.

The quiet yet central micro-location in the sought-after Dornbusch district **offers excellent public transport connections**, making **Frankfurt city center**, including **Opernplatz** and **Zeil**, easily accessible.

## Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

The nearby Frankfurter **Alleenring** offers a fast connection to the **A66 and A661 highways** and enables quick access to the entire Frankfurt metropolitan area. The city center, the **banking district**, the **main railway station**, **Frankfurt Rhine-Main International Airport** and the **Taunus communities** are all within 10 to 15 minutes' drive. **The wine-growing regions of the Rheingau** with their famous wineries and attractive excursion destinations can be reached in around 30 minutes by car.

This micro-location combines urban convenience, excellent accessibility and a high quality of life, making Dornbusch a particularly sought-after residential location for discerning tenants in Frankfurt.

### Equipment

Equipment for the property for sale in Gottfried-Keller-Straße, 60431 Frankfurt am Main

This modernized terraced corner house in the sought-after Gottfried-Keller-Straße, adjacent to the Dichterviertel, was extensively renovated in 2024 and offers luxurious features:

- **High-quality fitted kitchen** with free-standing Samsung side-by-side fridge and freezer
- **Large outdoor terrace** with private, secluded garden
- **Oiled solid wood parquet** in all living areas for a warm living feeling
- **Elegant tiles** in bathrooms, guest WC, kitchen and hallway for a stylish ambience
- **Completely renovated bathrooms** with high-quality brand fittings
- **LED lighting system** throughout the house and integrated indirect lighting in the living room, hobby room and designer bathroom
- **Bruderus gas central heating** with renewed radiators and thermostats
- **Electric roller shutters** in all rooms - except for the skylights - for maximum comfort
- **Own garage** for convenient parking
- Around 70 m<sup>2</sup> **usable space** in the basement plus approx. 26 m<sup>2</sup> outside terrace, balcony approx. 5 m<sup>2</sup> and approx. 1.6 m<sup>2</sup> storage space in a separate room on the ground floor **Separate washing machine connection** in the laundry room in the basement

**This property offers a perfect balance of urban lifestyle and living close to nature in one of Frankfurt's best locations.**

### Letting

**Non-binding rental offer for your dream home in a top residential location in Frankfurt**

This attractive property is available to rent and can also be taken over partially furnished on request. The monthly basic rent is € 3,750, plus € 150 for the single garage.

**Service charges:** All consumption-related costs such as electricity, water, gas, refuse collection charges and household contents insurance are payable by the tenant.

**Deposit:** A security deposit of € 11,250 must be paid as a cash rental deposit into the landlord's "rental deposit" bank account.

## **Exposé** **Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**

**Insurances:** The Lessee undertakes to take out the following insurance policies and to provide the Lessor with the relevant evidence:

- Household contents insurance: Covers damage or loss of personal property due to fire, theft, vandalism and water damage.
- Personal liability insurance: Protects against claims for damages by third parties in the event of damage caused during rental use.
- Glass insurance: Covers damage to glass surfaces such as windows and glass doors.

**Rental requirements:** The tenant must provide a Schufa credit report that is not older than 3 months, as well as proof of salary and bank statements for the last three months. A completed self-disclosure form is also required.

**Availability:** The apartment can be rented from February 01, 2025.

### **Service for all terraced houses (WEG)**

- Janitor service

### **Miscellaneous**

Viewing appointments are possible at short notice by prior arrangement.

The real estate offer is subject to change and non-binding. Changes, errors, prior sale or rental and other interim realizations are reserved.

## **Exposé** **Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main**

### **Disclaimer: Disclaimer and prohibition of disclosure**

#### **Exclusion of liability and warranty:**

The creator excludes all liability and warranty claims. It is the responsibility of the customer or interested party to check and verify all details as part of due diligence at their own expense. The rental property is offered for rent "as seen" and without warranty.

This exposé was prepared privately and without the assistance of an external consultant. All details and information have been compiled to the best of our knowledge and belief. However, it is expressly pointed out that no guarantee is given for the correctness, completeness and up-to-dateness of the information provided.

The creator is not liable for any damages or losses arising directly or indirectly from the use of this exposé or the information contained therein. It is the responsibility of the potential tenant or interested party to check all information and details independently and at their own expense. A thorough examination of the property, if necessary with the assistance of experts or consultants, is expressly recommended.

This exposé is for information purposes only and does not constitute a legally binding offer. Changes, errors and interim lettings are expressly reserved.

#### **Confidentiality and prohibition of disclosure:**

The content of this exposé is confidential and may not be passed on to third parties or published without the prior written consent of the creator. In the event of non-compliance, the creator reserves the right to take legal action and assert claims for damages.

All information, including the property listings, is intended exclusively for the customer or interested party. It is prohibited to pass this information on to third parties without the written consent of the creator. Should a customer or prospective customer violate this obligation and a third party or other persons to whom the information has been passed on conclude the main rental agreement, the customer or prospective customer shall be liable for any damages incurred.

The interested party is obliged to pay compensation. As a rule, this compensation corresponds to the amount of a standard market brokerage fee that a third party would have been entitled to in the event of a successful search or brokerage activity. The customer reserves the right to prove that no damage or no damage in this amount has been incurred.

### **Contact person**

Mr. Behrendt

Q Phone: 0171 1 2003 12

✉ E-Mail: Behrendt@gpsag.de