

Exposé
Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

– Provisionsfrei –

Großes Reiheneckhaus in Top-Zustand in begehrter Bestlage am Dichterviertel

– Kein Erbbaurecht –



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

Objektyp	modernes, äußerst großzügiges Reiheneckhaus mit großer Terrasse und gepflegten Garten	Baujahr	1979
Eigentum	kein Erbbaurecht	letzte Sanierung	2023/24 neue Bäder und Gäste-WC, Einbauküche, Parkett, Bodenfliesen, Wände in Malerflies, LED-Beleuchtung u.a.
Lage	ruhige Innenstadtlage am Dichterviertel in Bestlage	Photovoltaik-Anlage	Nein
Wohnfläche	ca. 204,5 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis wird zurzeit erstellt
Nutzfläche	ca. 102 m ²	offener Kamin	Nein
Grundstückfläche	ca. 308 m ²	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	Mindest-Kaufpreis	€ 1.790.000,00 - Zuschlag an Höchstbietenden
Bodenbeläge	Massivholzparkett, hochwertige Boden- und Wandfliesen	Käufer Maklercourtage	Provisionsfrei für Erwerber



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 Rasenmähroboter

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 geräumigem Esszimmer

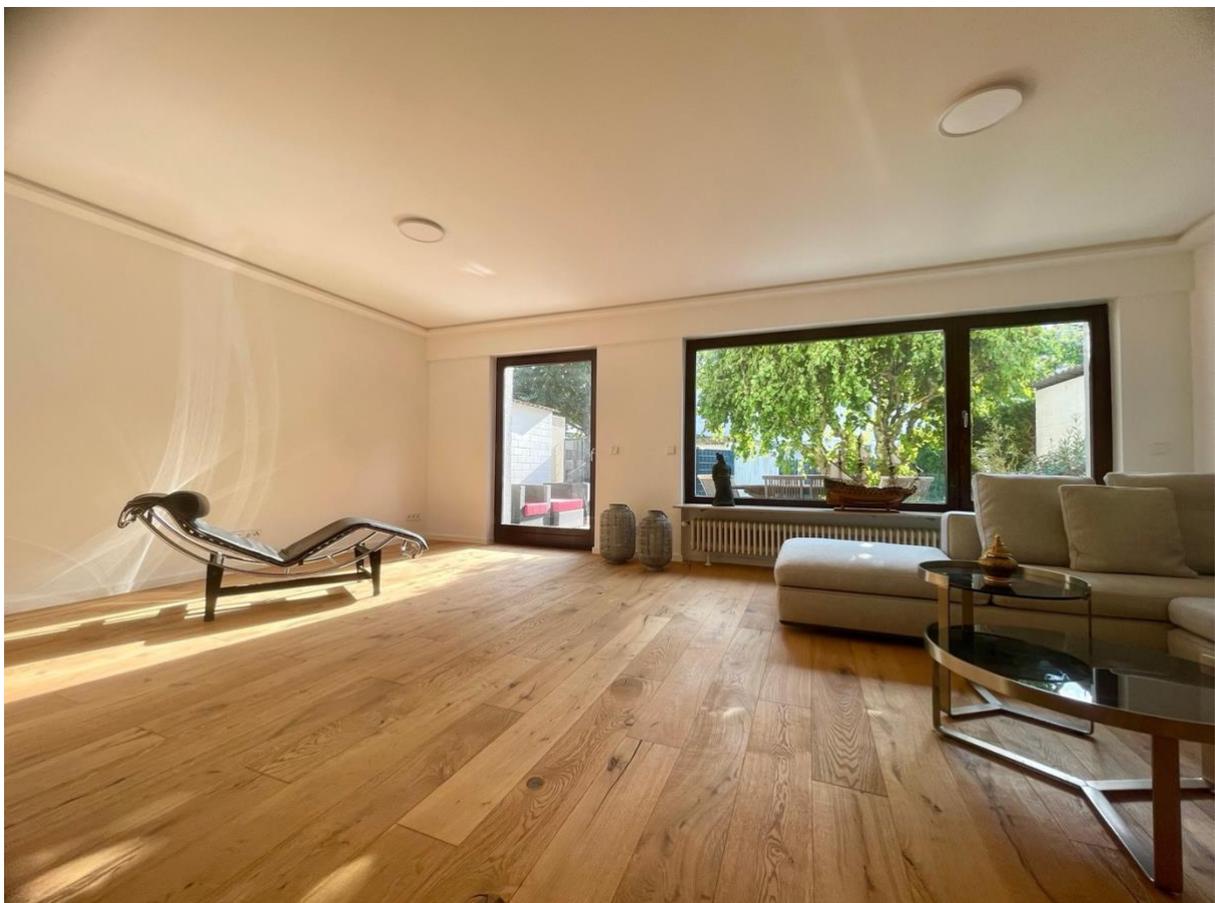


Esszimmer mit indirekter LED-Beleuchtung, welches sehr viel Platz für Ihre Familie und Gäste bietet

Exposé
Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



Wohnzimmer verfügt über eine angenehme indirekte LED-Beleuchtung

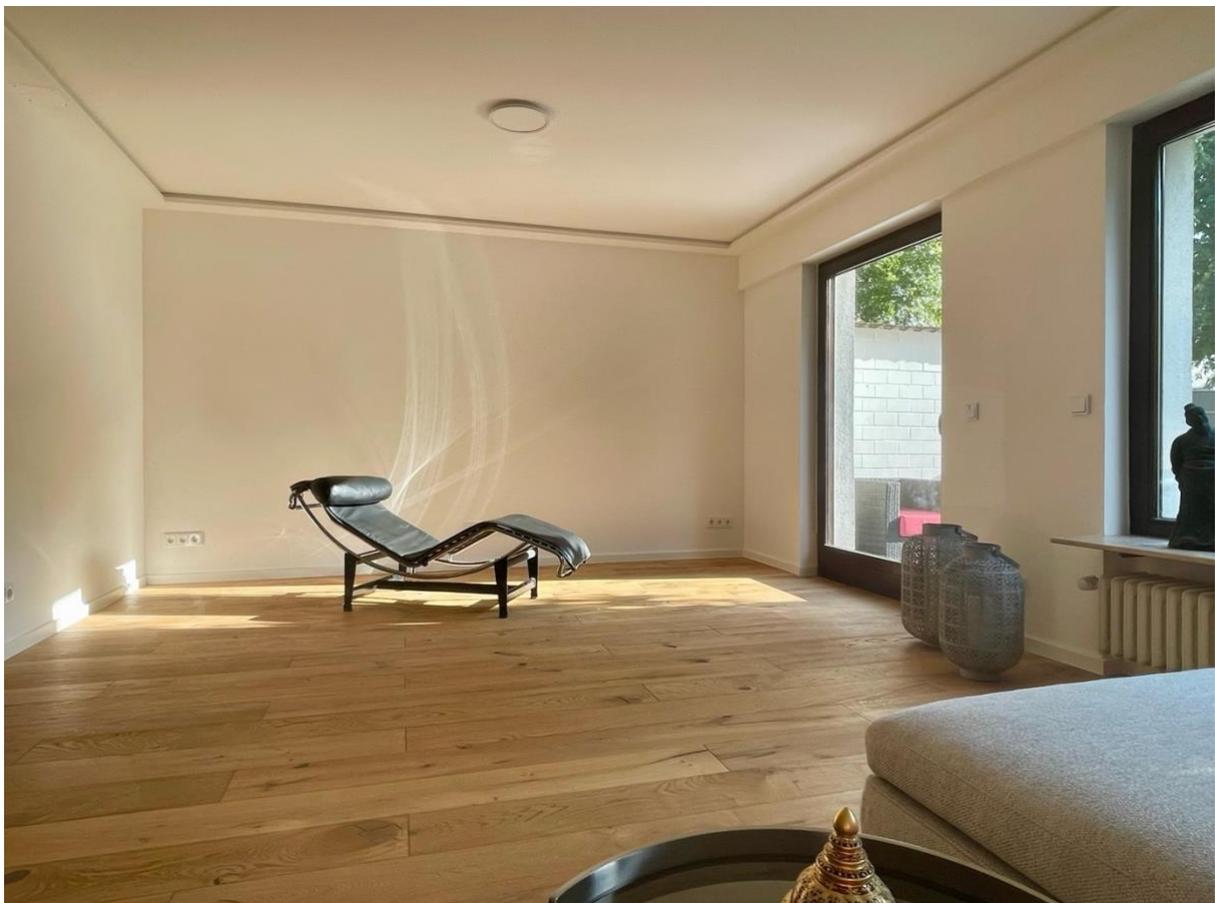


Viel Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnideen | Alle Rolläden sind elektrisch bedienbar

Exposé
Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

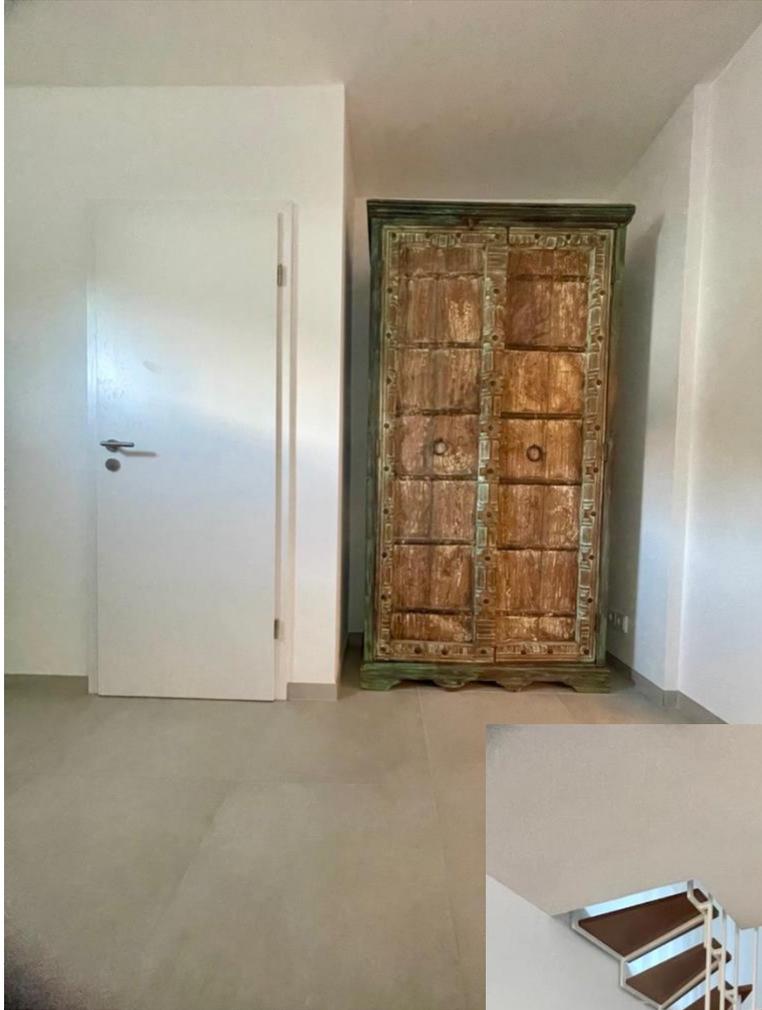


Blick in den Garten mit Haselnussbaum



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



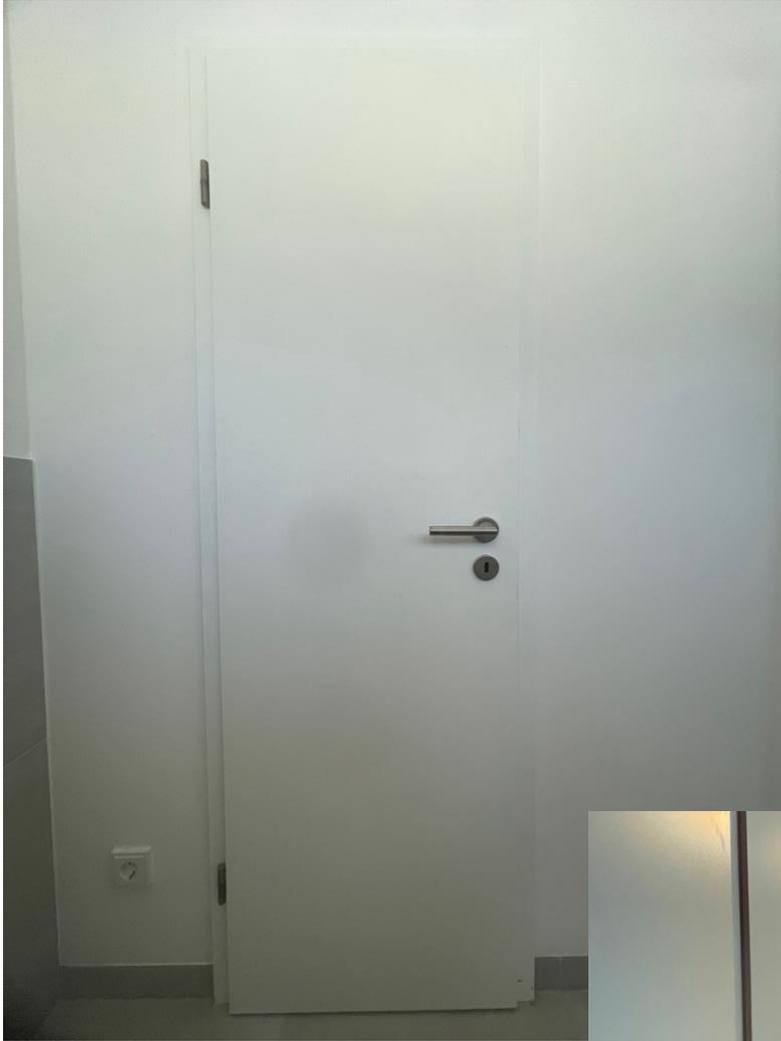
Innenliegende Treppe in einem zeitlosen Design und Massivholz-Stufen

Exposé
Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



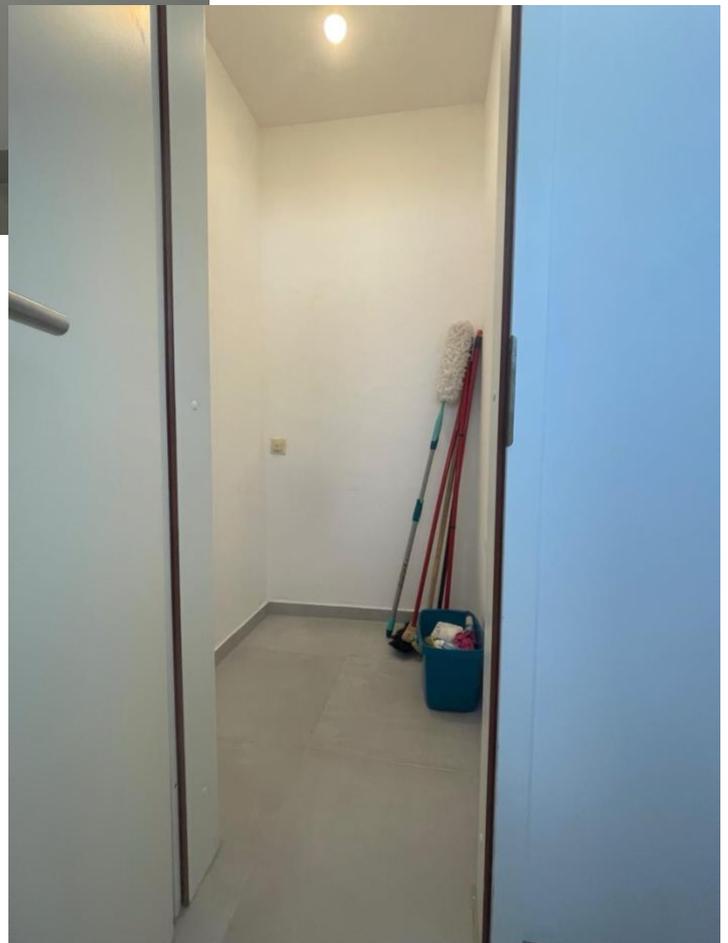
Modernes und neues Gäste-WC mit hochwertigen Marken-Bad-Armaturen und LED-Wandspiegel

Exposé
Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



Abstellkammer

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



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 begehrter 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-Einbauspots, 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

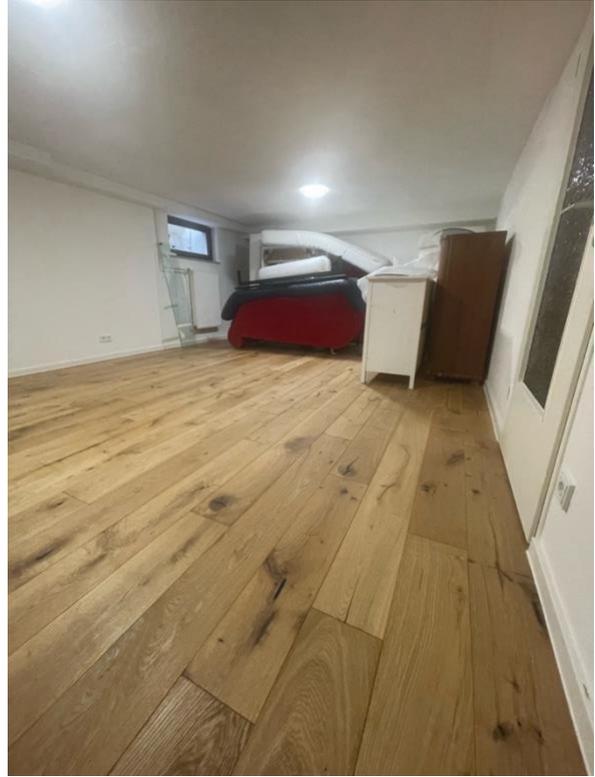


LED-Lichtband in der Dusche als besonderes Highlight und ein moderner Heizkörper als Handtuchhalter



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 und viel Raum zur Gestaltung individueller Wohnideen



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

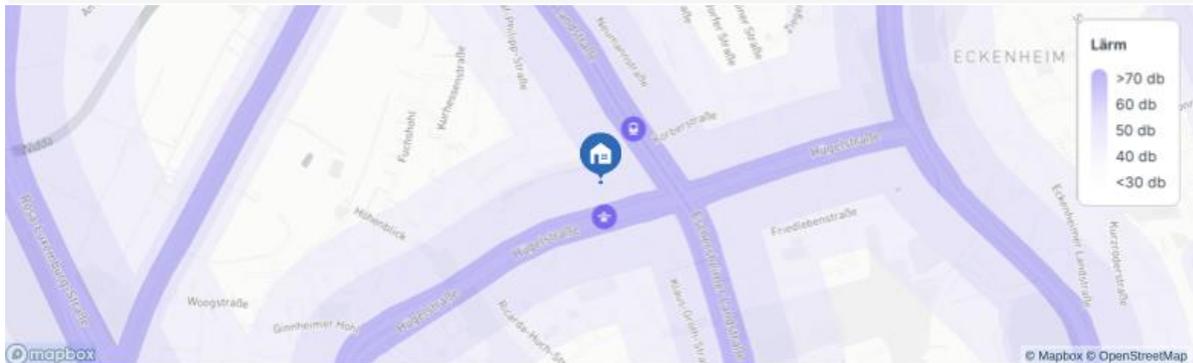
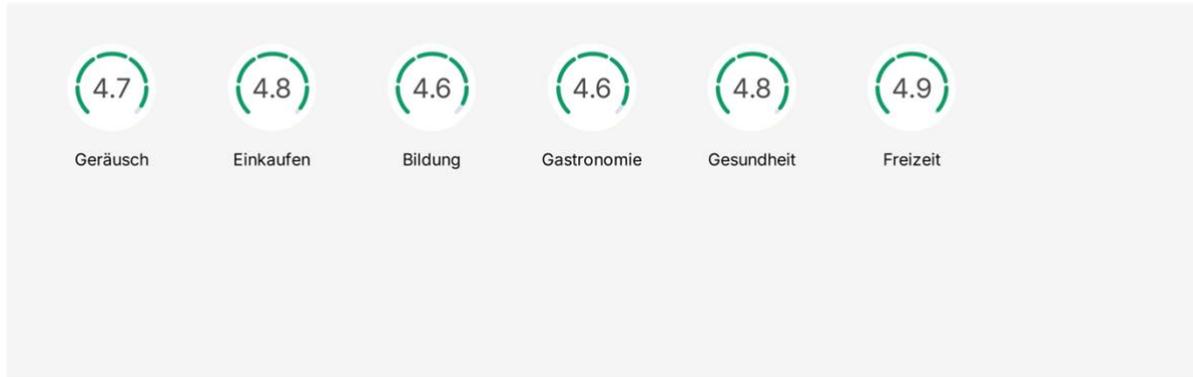
Exposé

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.

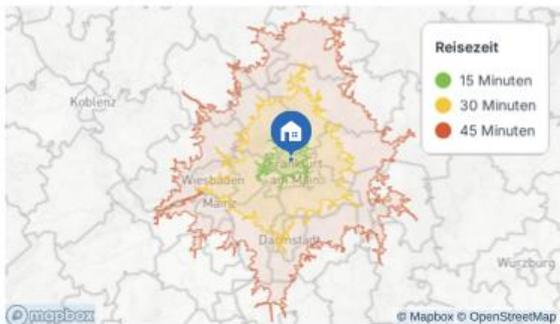
Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

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

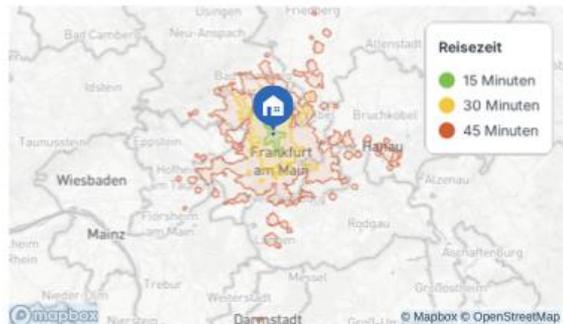


- ✈ Flughafen Flughafen Frankfurt am Main 14.9 km
- 🚗 Autobahnauffahrt 1.5 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

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

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

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 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 m² und insgesamt ca. 204,5 m² Wohnfläche viel Raum für Ihre individuellen Wohnräume und -ideen. Das 308 m² 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 m², 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 m² bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Das voll unterkellerte und hochwertig ausgebaute **Untergeschoss** dieses modernen Reiheneckhauses ist ein wahres Highlight, das Ihnen weit mehr als nur klassischen Stauraum bietet. Es eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichen Komfort, der über die Erwartungen an einen herkömmlichen Keller deutlich hinausgeht.

Der großzügige Hobbyraum mit einer Fläche von ca. 30 m², ausgestattet mit Lichtschächten, Heizkörpern und LED-Beleuchtung, ist hell und flexibel nutzbar – ideal für ein Fitnessstudio, Heimkino, Atelier oder als Spielbereich für Kinder. Ein geölter Massivholzparkettboden, der in diesem Raum sowie in allen anderen Wohnbereichen verlegt wurde, sorgt für eine elegante Optik und eine warme, einladende Atmosphäre und unterstreicht die hohe Qualität und das durchdachte Design des gesamten Hauses.

Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main



Zusätzlich bietet das **Untergeschoss** einen geräumigen Flur mit hochwertigem Parkettboden, eine funktionale Waschküche mit Gas-Zentralheizung sowie zwei großzügige Keller- oder Abstellräume. 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.

Alle Räume im Untergeschoss sind mit Fenstern und Lichtschächten ausgestattet, die für eine optimale natürliche Belüftung und ein angenehmes Raumklima sorgen. Der vollständig geflieste Bereich "Keller II" bietet zudem einen Abwasser- und separaten Wasseranschluss sowie einen Anschluss an das Entlüftungssystem des Hauses, was die flexible Installation eines dritten Masterbades ermöglicht.

Das Untergeschoss bietet Ihnen somit außergewöhnliche Flexibilität und kann problemlos an zukünftige Wohn- oder Familienbedürfnisse angepasst werden. Es kann zusätzlichen Wohnraum schaffen, der weit über die typischen Kellerräume hinausgeht, und kann als Homeoffice, Fitnessraum, Hobbywerkstatt oder Gästebereich genutzt werden. Die vorhandenen Anschlüsse erleichtern zukünftige Umgestaltungen und bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihren Gästen oder Familienmitgliedern einen privaten Bereich zu schaffen – ideal für Mehrgenerationenwohnen. Dies steigert nicht nur den Wohnkomfort, sondern auch den Gesamtwert der Immobilie und eröffnet zusätzliches Wertsteigerungspotential.

Exposé Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

Umfassend modernisiert – Einziehen und wohlfühlen

Dieses Reiheneckhaus wurde in den Jahren 2023/24 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 Sanitäranlagen 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 m² 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 Rasenmäroboter 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.

Dieses moderne Reiheneckhaus steht auf einem nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilten Grundstück. **Die Teilungserklärung betont ausdrücklich die Unabhängigkeit der Wohneinheit in jeder Hinsicht – sowohl baulich als auch wirtschaftlich.** Sie genießen hier die Vorzüge eines eigenständigen Hauses mit allen Annehmlichkeiten, die diese erstklassige innerstädtische und ruhige Traumlage zu bieten hat.

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 **hohe Wertstabilität** aus. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit und der hohen **Attraktivität der Lage** haben die Immobilienpreise in den letzten Jahren stetig zugenommen, was diese Gegend sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant macht.

7. Kulturelle Vielfalt und Community

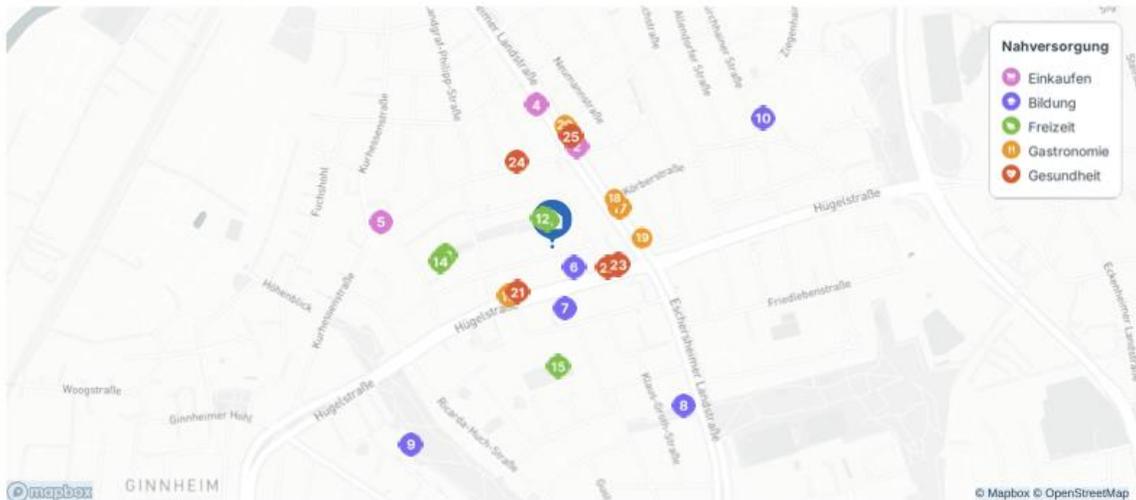
Die **Gottfried-Keller-Straße** ist Teil eines lebendigen, kulturell vielfältigen Stadtteils. Die freundliche Nachbarschaft und regelmäßige Stadtteilsterken stärken das Gemeinschaftsgefühl und fördern ein harmonisches Zusammenleben. Die Nähe zu **kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen** im Nordend 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



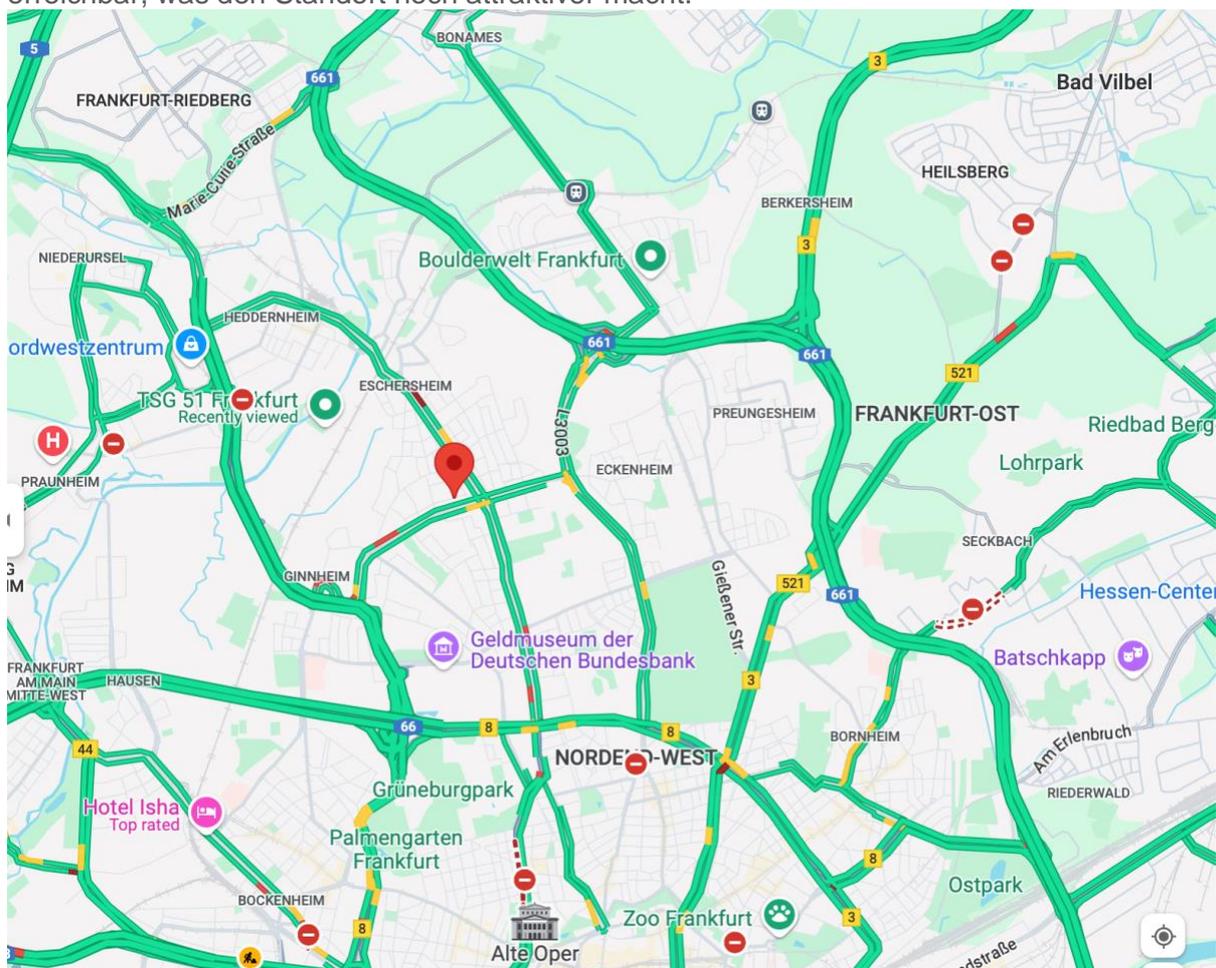
4.9 Einkaufen		4.6 Bildung		4.7 Freizeit	
1	REWE	161 m	6	Kindergarten "Am Maulwur..."	69 m
2	Reformhaus Freya	259 m	7	Kita Kunterbund	149 m
3	PENNY	287 m	8	Zusammenspiel Integrative...	501 m
4	REWE To Go	357 m	9	Kita Zauberwürfel	594 m
5	REWE	424 m	10	Kindertagesstätte "Kolibri"	605 m
11	Spielplatz	72 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 Investoren. Die hohe Nachfrage nach Immobilien und die **begrenzte Verfügbarkeit** von **Einfamilienhäusern** und **Reihenhäusern** in dieser Lage tragen zu einer kontinuierlichen Wertsteigerung und vielversprechende Perspektiven für die Zukunft bei.

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 mit vielversprechendem Wertsteigerungspotential 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 2022/23 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 108 m² Nutzfläche**, einschließlich eines ca. 30 m² großen und hochwertig ausgebauten Hobby- und Bastelraums
- **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.

Finanzierung

Finanzierungsmöglichkeiten für Ihr Traumhaus in einer der attraktivsten Wohnlagen Frankfurts

Immobilien in Metropolregionen wie Frankfurt am Main sind besonders gefragte Investitionsobjekte und wertvolle Bausteine der Altersvorsorge. Die Stadt Frankfurt, als eines der dynamischsten Ballungszentren Deutschlands, verzeichnet nach wie vor eine steigende Bevölkerungszahl und starken Zuzug. Der wachsende Bedarf an modernem und energieeffizientem Wohnraum wird die Nachfrage nach Immobilien auf hohem Niveau halten.

Eine aktuelle Studie von Deutsche Bank Research (Stand: Februar 2023) bestätigt, dass Immobilienpreise typischerweise langfristig mit der Inflation steigen. Zwischen 1970 und 1980 legten die Konsumentenpreise in Deutschland um 64 % zu, während die nominalen Immobilienpreise im gleichen Zeitraum um rund 85 % stiegen. Immobilien bieten somit einen effektiven Schutz vor Inflation und sind ideal für die Altersvorsorge geeignet.

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

Aktuelle Zinsentwicklung und Finanzierungsmöglichkeiten

Auch im derzeitigen Marktumfeld sind die Darlehenszinsen im langjährigen Vergleich immer noch moderat, und der Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt wird von Experten als stabil eingeschätzt. Gerne informieren wir Sie persönlich über die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten und Förderprogramme, die Ihnen zur Verfügung stehen.

Über den folgenden Link: <https://zinsvergleich-hypotheken.faz.net/rechner/faz/schnellcheck.aspx> zur FAZ können Sie sich direkt über die aktuellen Finanzierungsbedingungen informieren und unverbindliche Angebote von regionalen Banken einholen. Nutzen Sie den Hypothekenzins-Rechner von FAZ.NET, um die optimale Immobilienfinanzierung für Ihr Vorhaben zu finden und Ihre Investition auf ein solides Fundament zu stellen.

Wir empfehlen für den Kauf des exklusiven, modernisierten Reiheneckhauses in der Gottfried-Keller-Straße Eigenmittel zwischen 500.000 und 750.000 Euro, abhängig von Ihrem Jahreseinkommen.

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.

Exposé

Gottfried-Keller-Strasse | 60431 Frankfurt am Main

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 Verkaufsobjekt wird „wie besichtigt“ und ohne Gewährleistung veräußert.

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 Käufers 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 Zwischenverkauf oder -vermietung 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 Hauptvertrag 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: wgbehrendt@gmail.com