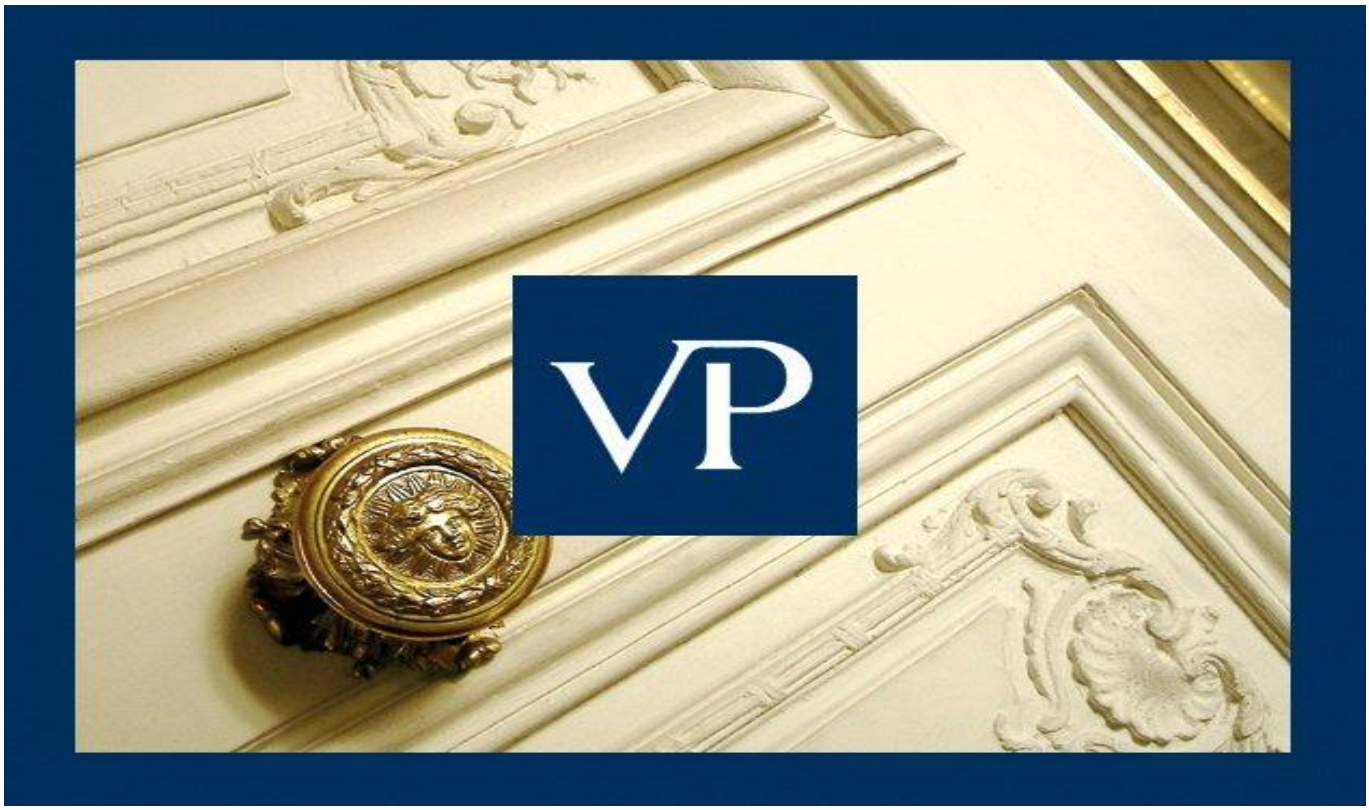
Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Imposantes Villenanwesen mit eigenem Park inklusive freiem Baugrundstück

***Objektnummer: 25001085_a***



**KAUFPREIS:** 7.450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 906 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 3.471 m²

**Objektnummer: 25001085_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25001085_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25001085_a |
| Wohnfläche | ca. 906 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 5 |
| Baujahr | 2007 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 7.450.000 EUR |
| Haus | Villa |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 171 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25001085_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

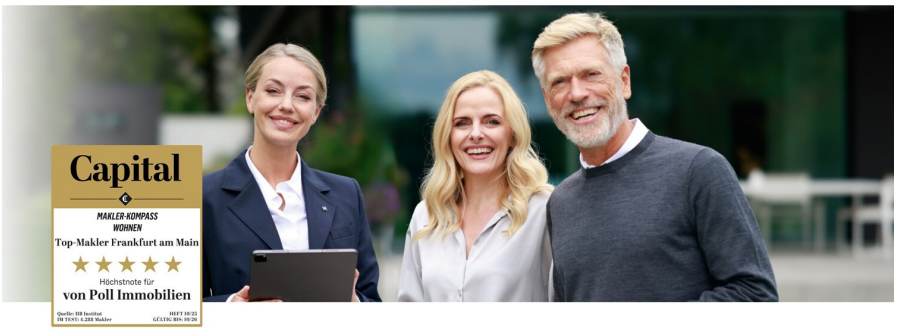
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergie-verbrauch | 56.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 13.04.2035 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2007 |

**Objektnummer: 25001085_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN




Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**Objektnummer: 25001085_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Ein erster Eindruck

Ein Familienparadies für alle Generationen:
Die imposante 2019 – 2020 umfassend modernisierte und erweiterte Villa bietet auf circa 900 m² luxuriöses Wohnen und Leben für große Familien mit besonderen Ansprüchen.

Das traumhafte, circa 3.470 m² große Parkgrundstück beinhaltet ein freies Baugrundstück und liegt direkt am Waldrand.

Das einzigartige Anwesen bietet viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten, Outdoor-Aktivitäten auf dem eigenen Grundstück oder im angrenzenden Wald, Privatsphäre und eine hohe Lebensqualität für jedes Alter.

**Objektnummer: 25001085_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Ausstattung und Details

- Imposantes Parkgrundstück (inklusive freiem Baugrundstück)
- Mehrere Terrassen
- Separater Au-Pair-Bereich
- Großes Schwimmbad mit Gartenzugang
- Sauna
- Geräumige Garage mit beheizter Einfahrt
- Starkstrom-Anschluss für E-Autos
- Bus System

u.v.m.

**Objektnummer: 25001085_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Alles zum Standort

Sachsenhausen erstreckt sich südlich des Mains vom Museumsufer bis zum Stadtwald. Der markante Henninger Turm bietet Ausblicke über Stadt und Umland.
Der Stadtteil vereint urbane Vielfalt und ruhige Wohnlagen: das lebendige Sachsenhausen-Nord, das traditionelle Alt-Sachsenhausen und das grüne, exklusive Sachsenhausen-Süd.

Die Anbindung ist hervorragend: Südbahnhof mit U-Bahnanschluss in unmittelbarer Nähe, schnelle Erreichbarkeit von Innenstadt, Flughafen und Autobahnen.

**Objektnummer: 25001085_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25001085_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com