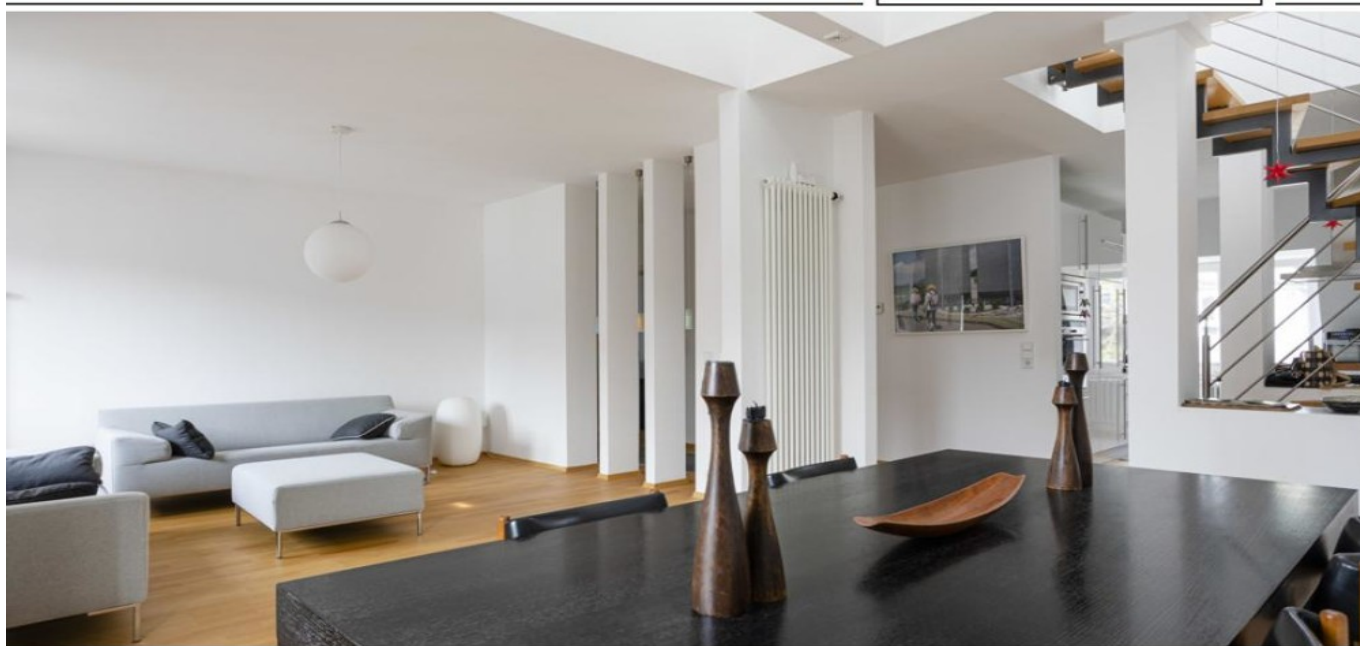


Frankfurt am Main – Westend

# Charmante Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit Lift, Terrasse und Skylineblick

Objektnummer: 22001091



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

• KAUFPREIS 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

Objektnummer : 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	22001091	Kaufpreis	980.000 EUR
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2007
Etage	4	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1900		

Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>GAS</b>	Endenergiebedarf	<b>188.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>11.04.2031</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>		

Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie





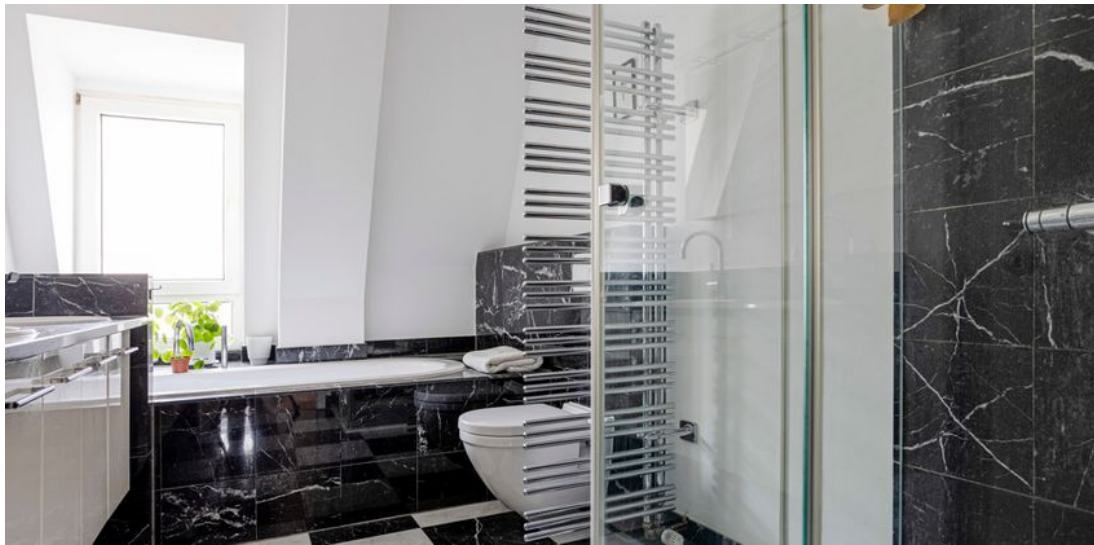
Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



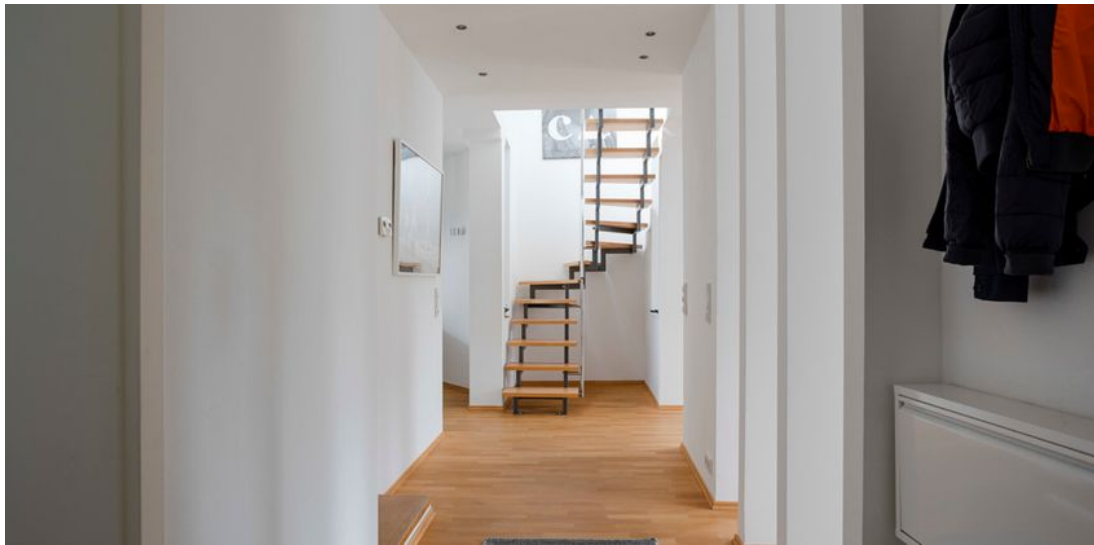
Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



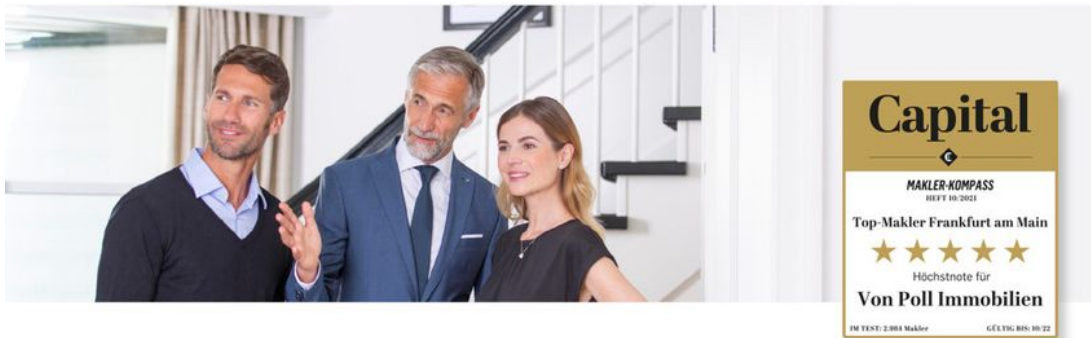
Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

In einem sanierten Stilaltbau aus dem Baujahr 1900 befindet sich diese charmante Dachgeschoss - Maisonette. Über das antike Treppenhaus und einen Personenaufzug erreichen Sie die Wohnung im vierten Obergeschoss. Die Wohnung wurde im Jahr 2007 komplett saniert und verfügt über eine moderne und komfortable Ausstattung. Die gepflegte Maisonette-Wohnung schafft ein individuelles und charmantes Wohnambiente über den Dächern von Sachsenhausen in beehrter Wohnlage und Nähe zum Schweizer Platz. Die Aufteilung der vier Zimmer erlaubt diverse Nutzungsoptionen für Paare und kleine Familien: Der großzügige lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit einer offenen weißen Einbauküche mit Kochinsel laden zum Empfangen und gemütlichen Leben ein. Auf der unteren vierten Etage liegt ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein modernes Tageslicht Badezimmer. Über eine bequeme Treppe gelangt man in die obere Ebene, in der sich ein Dachstudio mit Zugang auf die Dachterrasse mit Skylineblick befindet. Dieses Zimmer, das aktuell als Homeoffice genutzt wird, hat ein Duschbad und WC, so dass auch eine andere Nutzung denkbar ist. Die Wohnung ist zeitgemäß und schick ausgestattet mit cleverer Raumaufteilung, edlen Parkettboden, puristischer Küche, zwei hochwertigen Bädern und einer sonnigen Dachterrasse mit Skylineblick. Eine moderne, urbane Wohnung in ruhiger zentraler bester Lage in Sachsenhausen für Stadtmenschen, Paare und kleine Familien.



Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Gute Raumaufteilung mit vier Zimmern
- Sanierter Altbau
- Lift
- Parkettboden
- Moderne Einbauküche
- Zwei hochwertige Badezimmer
- Dachterrasse
- Skylineblick

Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Alles zum Standort

Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen vom Museumsufer bis zum Grüngürtel des Stadtwaldes als größter Stadtteil Frankfurts. Der Stadtteil teilt sich auf in das urbane, citynahe und sehr begehrte Sachsenhausen-Nord mit dem Museumsufer zum flanieren, wunderbaren Skylineblick und der prominenten facettenreichen Schweizer Straße, sowie das pittoreske, quirlige Alt-Sachsenhausen mit vielen Läden und Lokalen und das Wohnquartier Sachsenhausen-Süd mit dem Stadtwald. In Sachsenhausen Nord findet man alles was das Herz begehrt: beste Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Museen, Kultur, Spazierwege und Freizeitmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten und beste Anbindung mit kurzen Wegen. Sachsenhausen ist ein sehr beliebtes Viertel zum wohnen, in dem sich jeder auf Anrieb willkommen und zu-hause fühlt. Die Mikrolage und Infrastruktur ist hervorragend! Sachsenhausen-Nord hat eine optimale Anbindung an die Autobahn A3 und A5. Den Flughafen Rhein Main erreichen Sie in 15 Autominuten und den Hauptbahnhof Frankfurt erreichen Sie in 10 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe, wobei man alle Einrichtungen auch fußläufig sehr gut erreichen kann. Der Südbahnhof befindet sich wenige Minuten entfernt. Von da aus fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8 in Richtung Innenstadt.

Objektnummer: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 188.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F. **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: 22001091 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Doris Jedlicki**

---

**Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend**  
**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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