

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Charmantes Reihenmittelhaus mit sonnigem Garten

Objektnummer: 25001071



KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 154 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25001071                 |
| Wohnfläche   | ca. 151,4 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 5                        |
| Schlafzimmer | 4                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1988                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|             |                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 770.000 EUR                                                        |
| Haus        | Reihenmittel                                                       |
| Provision   | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Bauweise    | Massiv                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 52 m <sup>2</sup>                                              |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 21.03.2035 | Endenergiebedarf            | 158.20 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1988           |

Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie

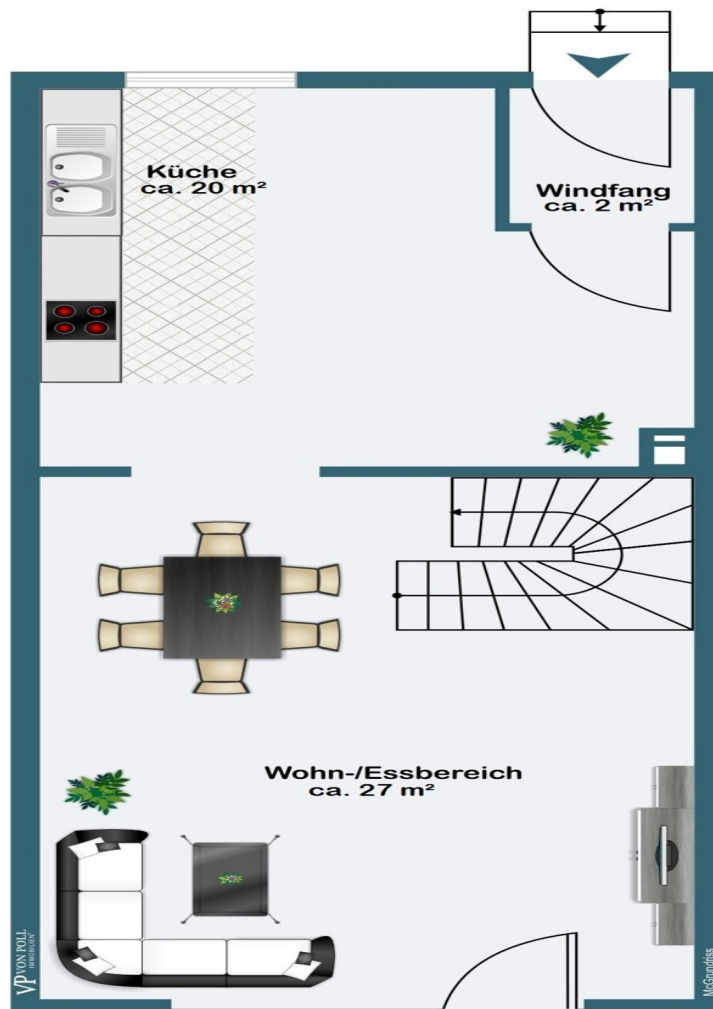


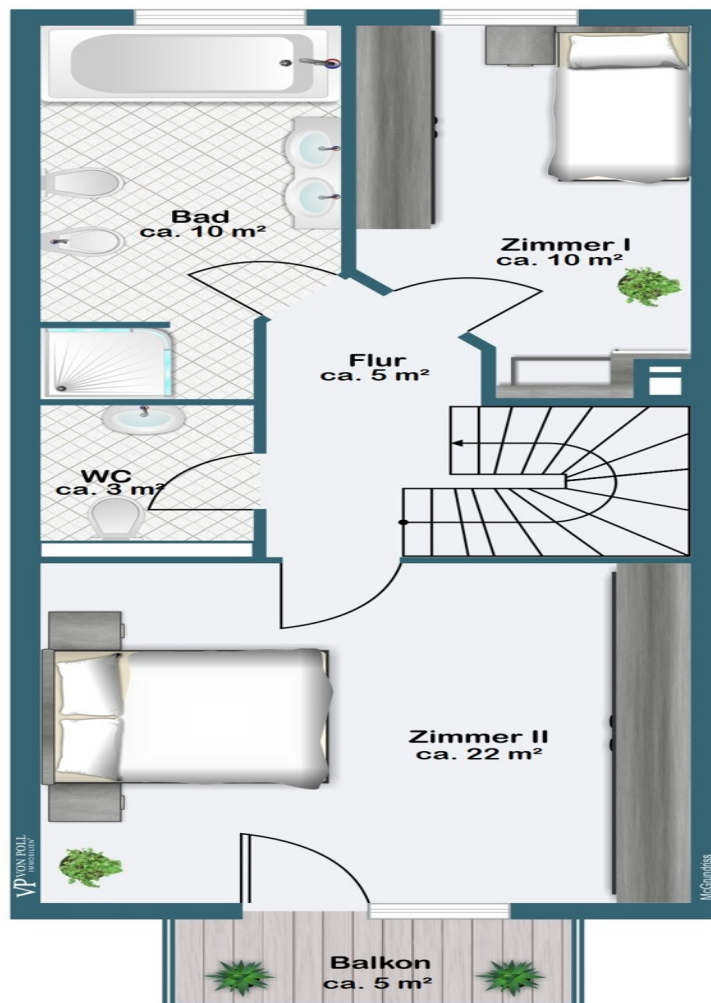
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

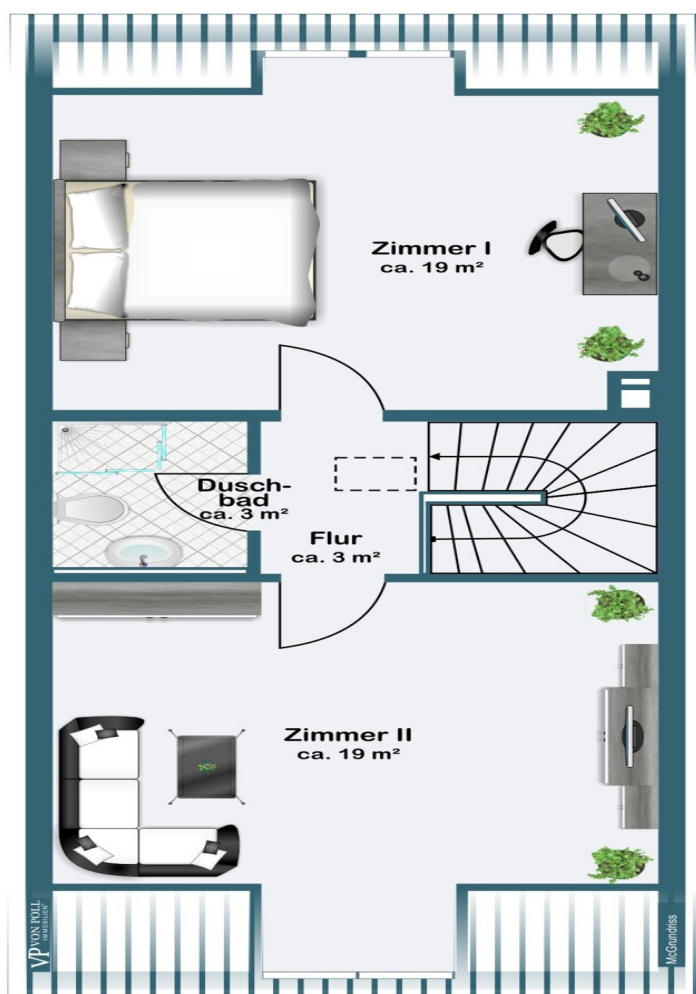
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

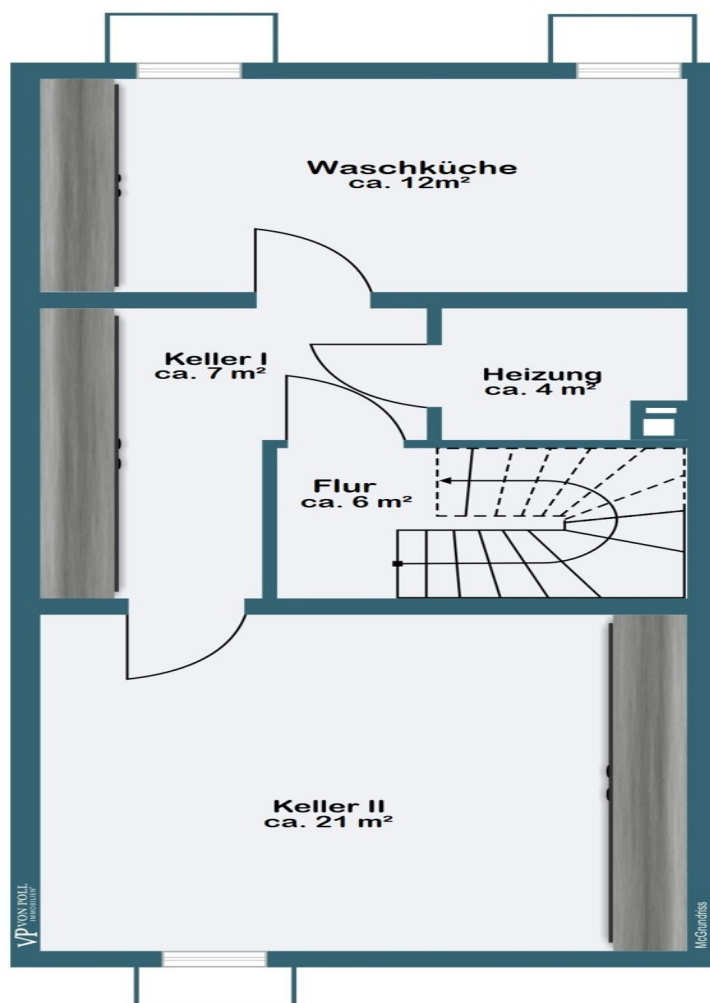
Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenviertelhaus, das im Jahr 1988 errichtet wurde und sich durch eine ansprechende Raumaufteilung sowie eine gepflegte Ausstattung auszeichnet. Das Haus befindet sich auf einem circa 154 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von circa 151 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und ermöglicht eine ideale Nutzung der vorhandenen Flächen. Ein Highlight dieser Immobilie ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das zu gemütlichen Stunden einlädt und als zentraler Treffpunkt für die Familie dient.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht einer normalen Qualitätsstufe und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei gut ausgestattete Badezimmer bieten ausreichend Freiraum für die ganze Familie und garantieren einen stressfreien Start in den Tag. Auch der großzügige Keller mit einer Nutzfläche von circa 48 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Stauraummöglichkeiten und ergänzt das Platzangebot des Hauses ideal.

Es ist zu berücksichtigen, dass eine Kernsanierung erforderlich ist, um die Immobilie in einen heutigen Wohnstandard zu versetzen.

Der Außenbereich des Hauses ist ebenfalls gut gestaltet und bietet Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Ob als Spielbereich für die Kinder oder als gemütlicher Sitzbereich – der eigene Garten bietet zahlreiche Optionen, sich im Freien zu entspannen oder Aktivitäten zu planen.

Die Reihenhaussiedlung wird zudem durch eine absolut private Spielstraße geprägt, die für ein ruhiges, familienfreundliches und sicheres Wohnumfeld sorgt. Hier können Kinder unbeschwert spielen, während die Nachbarschaft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre genießt.

Die Lage des Hauses besticht durch ihre hervorragende Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen und garantieren einen hohen Wohnkomfort. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und lädt zu Erholung und Entdeckung ein. Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus großzügiger Wohnfläche, praktischer Raumaufteilung und gepflegter Ausstattung. Sie eignet sich hervorragend für Familien,

die ein Zuhause in einer angenehmen und gut angebundenen Wohngegend suchen.

Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Terrasse
- Garten
- Stellplatz

Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Alles zum Standort

### Sonniger Süden mit Ausblick

Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen vom Museumsufer bis zum Grüngürtel des Stadtwaldes als größter Stadtteil Frankfurts. Das weithin sichtbare Wahrzeichen ist der Henninger Turm im etwas höher gelegenen Süden, ein dem vormaligen Getreidespeicher nachempfundener Wohnturm mit fantastischer Aussicht auf Stadt und Umland. Der Stadtteil teilt sich auf in das urbane, citynahe Sachsenhausen-Nord mit Museumsufer, Skylineblick und der Flaniermeile Schweizer Straße, das pittoreske, apfelweinselige und quirlige Alt-Sachsenhausen mit trendigen Läden und Lokalen und das ruhigere Wohnquartier Sachsenhausen-Süd, in dem exklusive Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit, Mikroappartements und Kleingartenanlagen einander abwechseln. Mittendrin auf dem Vorplatz des Südbahnhofs findet dienstags und freitags ein eigener, gut sortierter Wochenmarkt statt. Sachsenhausen ist ein sehr beliebtes Viertel, in dem sich jeder auf Anhieb willkommen und zuhause fühlt.

Sachsenhausen-Süd hat eine optimale Anbindung an die Autobahnen A3 und A5. Sie erreichen den Flughafen Rhein Main in 20 und den Frankfurter Hauptbahnhof in 15 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

Objektnummer: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001071 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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