

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Drei-Zimmer-Wohnung mit großem Garten und zwei TG-Stellplätzen inklusive am Mumm'schen Park

Objektnummer: 25001184



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001184
Wohnfläche	ca. 138,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.07.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie

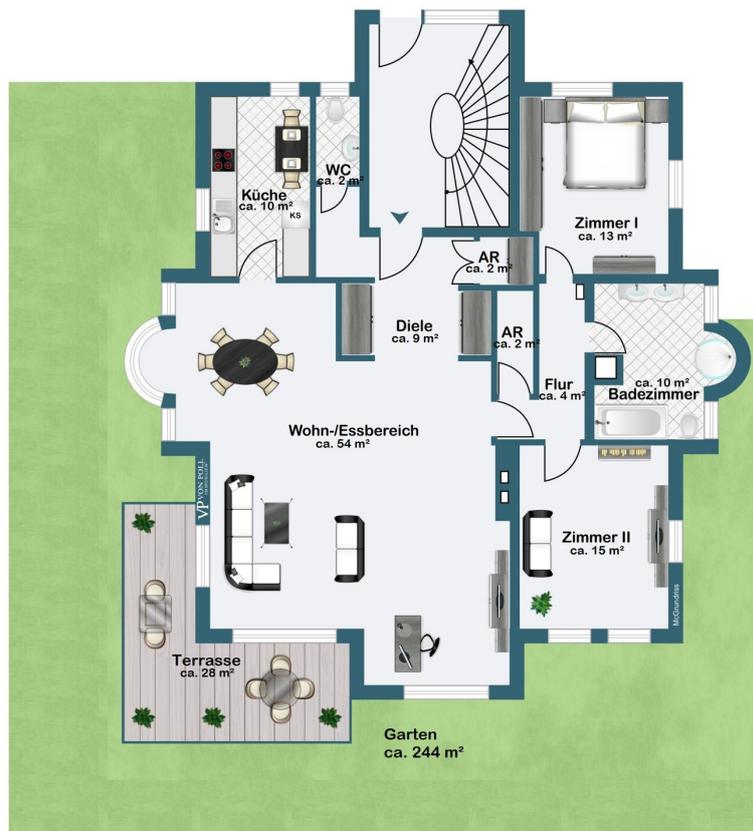


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001184 - 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: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Drei-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in einer luxuriösen Villa aus dem Jahr 1998 und bietet auf circa 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein hochwertiges und großzügiges Wohnambiente. Der offen gestaltete Wohn-/ Essbereich ist mit edlem Marmorboden ausgestattet und beeindruckt durch bodentiefe Fenster, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den großzügigen, gepflegten circa 244 m<sup>2</sup> großem Garten – ein idealer Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über ein komfortables Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer oder Büro nutzen lässt. Das stilvolle Tageslicht-Badezimmer ist mit einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet; zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Eine Einbauküche ist vorhanden und fügt sich harmonisch in das elegante Wohnkonzept ein.

Zwei praktische Abstellräume innerhalb der Wohnung bieten zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze. Die gesamte Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend und vereint Privatsphäre mit stilvollem Wohnen auf hohem Niveau. Zwei Kellerräume runden dieses Angebot ab.

Diese Gartenwohnung ist die perfekte Wahl für alle, die ein exklusives Zuhause mit großzügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage suchen.

Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ausstattung und Details

- Videosprechanlage
- Marmorboden
- Fußbodenheizung
- Kanadischer Granit Bethel White
- Kirschholzparkett
- Blue-Pearl-Granit im Badezimmer
- Rollläden, teils elektrisch
- Zwei Abstellräume
- Gäste-WC
- Süd-/West-Terrasse
- Garten
- Zwei Kellerräume
- Wasch- und Trockenraum
- Zwei Tiefgaragenstellplätze

Objektnummer: 25001184 - 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 und den Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 10 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

Objektnummer: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25001184 - 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)