

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Gartenwohnung in hochwertiger Ausstattung

Property ID: 22001324



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

• PURCHASE PRICE 1.450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 22001324 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 22001324 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## At a glance

Property ID	22001324	Purchase Price	1.450.000 EUR
Living Space	ca. 152 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Gutted
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 46 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	2023		
Type of parking	1 x Car port, 30000 EUR (Sale)		

Property ID: 22001324 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Air-to-water heat pump

Property ID: 22001324 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property

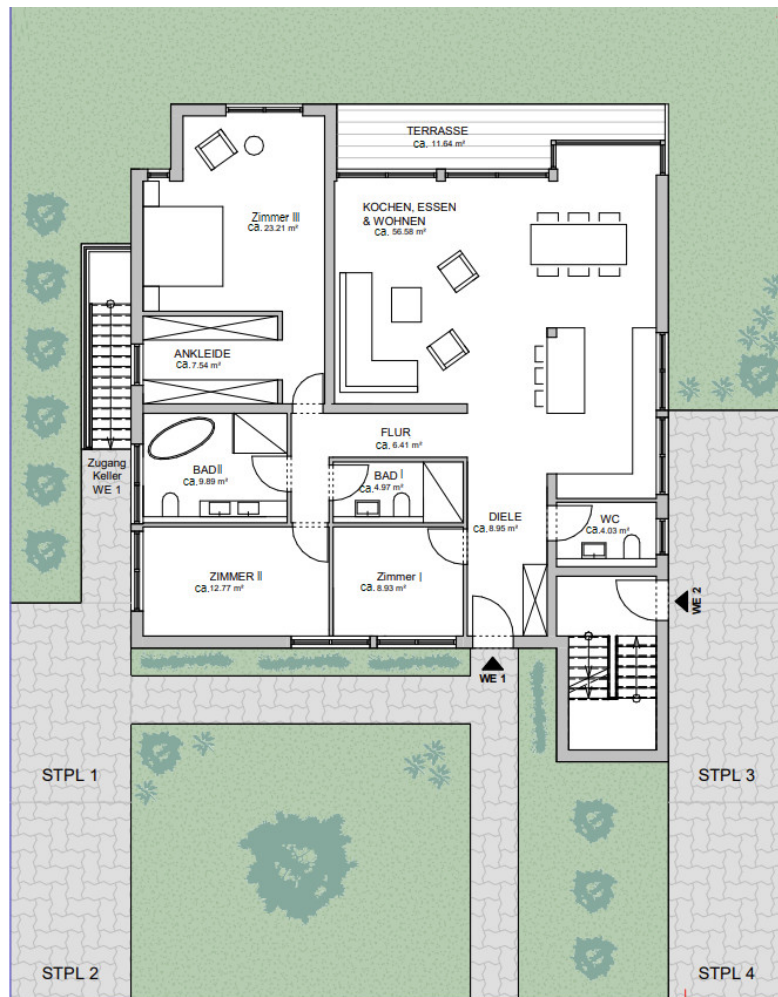


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 22001324 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22001324 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## A first impression

Vis à vis einer Grünanlage, in ruhiger und gehobener Wohnlage, entsteht eine komplett sanierte Liegenschaft mit nur zwei Wohneinheiten. Die elegante Fassade der Immobilie, sowie das großzügige, helle Naturstein Treppenhaus ergeben ein einladendes Erscheinungsbild. Das Gemeinschaftseigentum und die zwei Wohnungen präsentieren sich modern und gepflegt im Erstbezug nach umfassender Sanierung. Im Erdgeschoss entsteht eine großzügige Vier-Zimmer-Wohnung mit einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen privatem Garten und großer Terrasse. Bestens geeignet für eine Familie erstreckt sich die sonnige Wohnung über die ganze Etage und präsentiert sich als Haus-im-Haus Lösung mit separatem Eingang. Die geräumige Diele führt in einen repräsentativer Empfangs-/Koch-/Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten. Zwei Schlafzimmer, Ein Duschbad, sowie ein Tageslichtbadezimmer mit freistehender Badewanne, italienischen Fliesen im neuesten Design-Trend, Dusche und Doppelwaschbecken, Gäste-WC und ein großzügiger Elternschlafbereich mit Ankleide en Suite stehen zur Verfügung. Die Ausstattung ist geschmackvoll und hochwertig ausgeführt, mit großflächigen Feinsteinzeug-Fliesen oder alternativ Parkett, glatten Wänden, etc. laut Baubeschreibung. Ein geräumige Kellerräume sind dieser Wohnung zugeordnet. Ein Carport neben dem Haus kann für 30.000,00 Euro separat erworben werden. Die exklusive und urbane Wohnlage in Sachsenhausen hat eine exzellente Infrastruktur zum Leben für Paare, Singles, Senioren und Familien. In der direkten Nachbarschaft ist das neue Henninger Turm Wohnquartier entstanden mit internationalem Flair und Lebensqualität. Die Wohnung wird laut Baubeschreibung fertiggestellt und kann nach Wunsch gegen Aufpreis individuell angepasst werden.

Property ID: 22001324 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Details of amenities

- Freistehendes Gebäude gegenüber Grünanlage
  - Modernes Erscheinungsbild des Gebäudes
  - Naturstein Treppenhaus mit Fensterflächen
    - Großzügiger Hauseingangsbereich
    - Hochwertige Ausstattung
  - Video Sprechanlage und Briefkastenanlage
    - Lichtdurchflutete, sonnige Räume
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen oder edle Holzparkettböden in Dielenverlegung
- Helle Feinsteinfliesen in elegantem Beige, Italienische Fliesen im neuesten Design-Trend
  - Designbäder mit Duschen und Badewanne
    - Weiße, moderne Badezimmer
    - Bodentiefe Fensterflächen
- Fenster mit dreifach Isolierverglasung, Thermoglas mit Kunststoffrahmen (grau)
  - Hauswirtschaftsraum
  - Großer Kellerraum
    - Terrasse
- ca. 300 m<sup>2</sup> großer privater eingewachsener Garten zur Sondernutzung
- Carport neben dem Haus für die Erdgeschoss Gartenwohnung (gegen Aufpreis)



Property ID: 22001324 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## All about the location

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 Anrieb willkommen und zuhause fühlt. Sachsenhausen-Süd hat eine optimale Anbindung an die Autobahnen A3 und A5. Sie erreichen den Flughafen Rhein Main in 16 und den Frankfurter Hauptbahnhof in 12 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

Property ID: 22001324 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Other information

**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.

Property ID: 22001324 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**Detlef Krebs**

---

**Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt on the Main**  
**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)**