

Frankfurt am Main - Sachsenhausen

# Stilaltbau-Maisonette im Gründerzeit-Ensemble nahe Schweizer Platz

*Número de propiedad: 26001049*



**PRECIO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 166,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	26001049
Superficie habitable	ca. 166,9 m <sup>2</sup>
Piso	4
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1907

Precio de compra	1.450.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2007
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 48 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## La propiedad



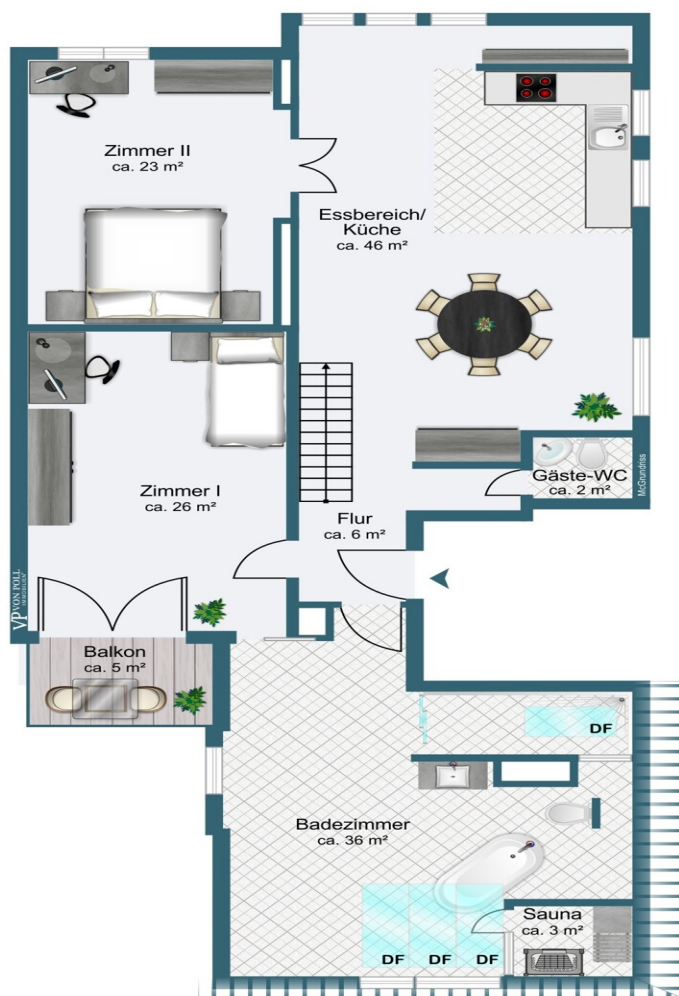
Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Una primera impresión

Mitten in einem zusammenhängenden Gründerzeit-Villenquartier, in einer ruhigen Seitenstraße nahe dem Schweizer Platz in Frankfurt am Main, befindet sich dieser stilprägende Altbau aus der Neurenaissance aus dem Jahr 1907. Die bauzeitlich typische Fassade mit ihren Zierelementen sowie den übergiebelten Balkonerker, die originale Hauseingangstür sowie das vor wenigen Jahren in Anlehnung an historische Vorbilder renovierte Treppenhaus vermitteln architektonische Authentizität. Das Haus wird von lediglich fünf Parteien bewohnt – eine diskrete, stabile Eigentümerstruktur mit nachhaltigem Werterhalt für die Immobilie.

Die Wohnung erstreckt sich als großzügige Maisonette über circa 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche vom vierten Obergeschoss bis ins Dachgeschoss. Dank südlicher Ausrichtung sowie Fenstern nach Osten, Süden und Westen ist sie vom Morgen bis in die Abendstunden lichtdurchflutet. Raumhöhen von bis zu vier Metern schaffen eine außergewöhnliche Großzügigkeit und ein nahezu loftartiges Raumgefühl – eine Qualität, die selbst in klassischen Altbauten selten geworden ist.

Auf der Eingangsebene öffnet sich ein repräsentativer Wohn-/Essbereich. Die offen gestaltete Küche mit freistehender Kochinsel unterstreicht den Charakter dieser Ebene und verbindet Kochen, Leben und Repräsentation auf elegante Weise. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein stilvolles Büro mit Kaminofen und durchdachtem Lichtkonzept sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und Blick ins Grüne, einem separiertem Bereich und integrierter Klimaanlage. Die beeindruckenden Deckenhöhen setzen auch hier architektonische Akzente und unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie. Ein integriertes Bang & Olufsen Soundsystem fügt sich dezent in das Wohnkonzept ein und sorgt im gesamten Wohnbereich für ein hochwertiges akustisches Ambiente. Abgerundet wird diese Ebene durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher bietet.

Das Hauptbadezimmer präsentiert sich individuell und exklusiv gestaltet mit Badewanne, Glas-Sauna, großzügiger Dusche mit Mosaikarbeiten sowie Blattgold-Elementen an der Decke – eine Inszenierung aus Materialität, Handwerk und Design.

Die Immobilie wurde im Jahr 2007 kernsaniert. Im Zuge dieser Maßnahme wurden Elektro- und Wasserleitungen vollständig erneuert, hochwertige Parkettböden verlegt, eine Fußbodenheizung installiert sowie die elegante Treppe ins Dachgeschoss neu integriert. Ergänzend stehen der Wohnung zwei Kellerräume – ein größerer sowie ein kleinerer – zur Verfügung und bieten zusätzlichen Stauraum.

**Die Verbindung aus historischer Substanz und technisch modernisiertem Innenleben schafft eine nachhaltige, zukunftsichere Wohnqualität. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung, was eine eigenständige und flexible Steuerung ermöglicht.**

**Über die innenliegende Treppe erreicht man das Dachgeschoss mit einem weiteren Zimmer und Zugang zur Terrasse. Von hier eröffnet sich ein eindrucksvoller Blick in den Taunus sowie auf die Frankfurter Skyline.**

**Diese Maisonette ist mehr als eine klassische Altbauwohnung. Sie ist eine architektonische Positionierung für Käufer mit Anspruch an Lage, Substanz und Individualität – eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen Sachsenhausens, nur wenige Schritte vom lebendigen Umfeld des Schweizer Platzes entfernt.**

**Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## **Detalles de los servicios**

- **Denkmalgeschützt**
- **Circa vier Meter hohe Decken**
- **Offene Küche mit freistehender Kochinsel**
- **Gäste-WC**
- **Sauna**
- **Parkettboden**
- **Fußbodenheizung**
- **Kaminofen**
- **Klimaanlage im Schlafzimmer**
- **Bang & Olufsen Soundsystem**
- **Balkon**
- **Terrasse**
- **Skyline-/ Taunusblick**
- **Zwei Kellerräume**

**Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Todo sobre la ubicación

Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen, von den Frankfurtern auch liebevoll „Dribbdebach“ genannt - eine Dialektbezeichnung für den Stadtteil, der sich auf der südlichen Mainseite befindet- vom berühmten Museumsufer bis zum grünen Gürtel des Stadtwaldes.

Im Norden schlägt das Herz des Viertels mit seiner beeindruckenden Vielfalt: Das Museumsufer am Schaumainkai zieht Kulturfreunde aus aller Welt an, während die Flaniermeile Schweizer Straße mit ihrem Mix aus eleganten Boutiquen, traditionellen Fachgeschäften, Cafés und internationalen Delikatessen zum Bummeln und Verweilen einlädt. Alt-Sachsenhausen und die umliegenden Straßen sind über die Stadtgrenzen hinaus für seine Apfelweinkneipen bekannt und strahlt mit Kopfsteinpflastergassen, Fachwerkhäusern und urigem Charme ein Stück altes Frankfurt aus. Hier treffen historische Gemütlichkeit, moderne Neubauquartiere am Mainufer und prachtvolle Altbauten auf engstem Raum zusammen.

Stilvolles und gehobenes Wohnen innerhalb des bevölkerungsreichen Stadtteils Sachsenhausen-Nord bietet die Bestlage im Malerviertel: große Villen wechseln sich mit charmanten Einfamilienhäusern und liebevoll gepflegten Gärten ab.

Der Mühlberg am östlichen Rand zeigt sich teilweise mit einem Flair aus ansprechenden Altbauten, stilvollen Stadtvillen und modernen Wohnanlagen.

Eine lebendige Infrastruktur sorgt über den ganzen Stadtteil hinweg für urbanen Komfort. Der Südbahnhof mit seinem traditionsreichen Wochenmarkt, der dienstags und freitags stattfindet und ein Treffpunkt für Feinschmecker ist, unterstreicht den lokalen Charakter. Zahlreiche Brunnen und Türme prägen das Bild und die Nähe zum Main mit seinen Villen, Grünanlagen und kulturellen Angeboten macht Sachsenhausen zu einem der begehrtesten Viertel Frankfurts. Vom Sachsenhäuser Mainufer eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick auf die berühmte Frankfurter Skyline.

Sachsenhausen überzeugt nicht nur durch seine hohe Wohn- und Lebensqualität, sondern auch durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die fußläufig entfernte U-Bahn-Station Schweizer Platz (U1, U2, U3 und U8) gewährleistet eine direkte Anbindung an die Frankfurter Innenstadt, das Bankenviertel sowie die nördlichen Stadtteile. Der nahegelegene Frankfurter Südbahnhof zählt zudem zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Stadt. Von hier aus verkehren zahlreiche S-Bahn-Linien (S3-S6, S8, S9) sowie verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien.

Über die Bundesstraßen B3, B43 und B44 sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sowohl der Frankfurter Flughafen als auch das gesamte Rhein-Main-Gebiet optimal angebunden sind.

**Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26001049 - 60596 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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