

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Maison de ville et musée

*CODE DU BIEN: 25001055*



PRIX D'ACHAT: 4.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 370,98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 503 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001055
Surface habitable	ca. 370,98 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	12
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1915
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	4.950.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 115 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	56.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.03.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1915



CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété





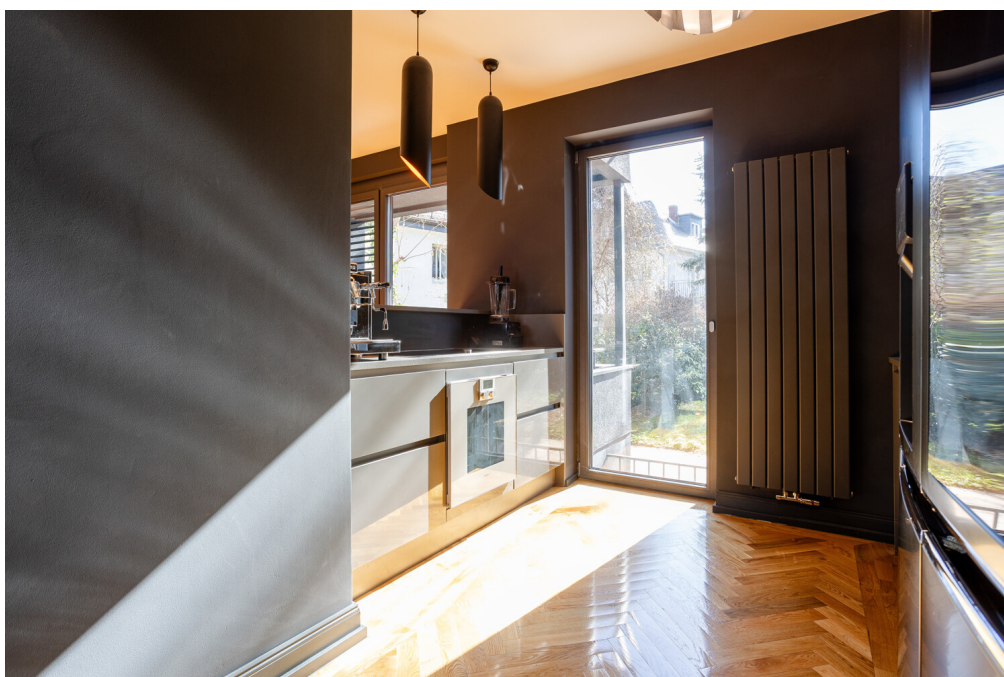
CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

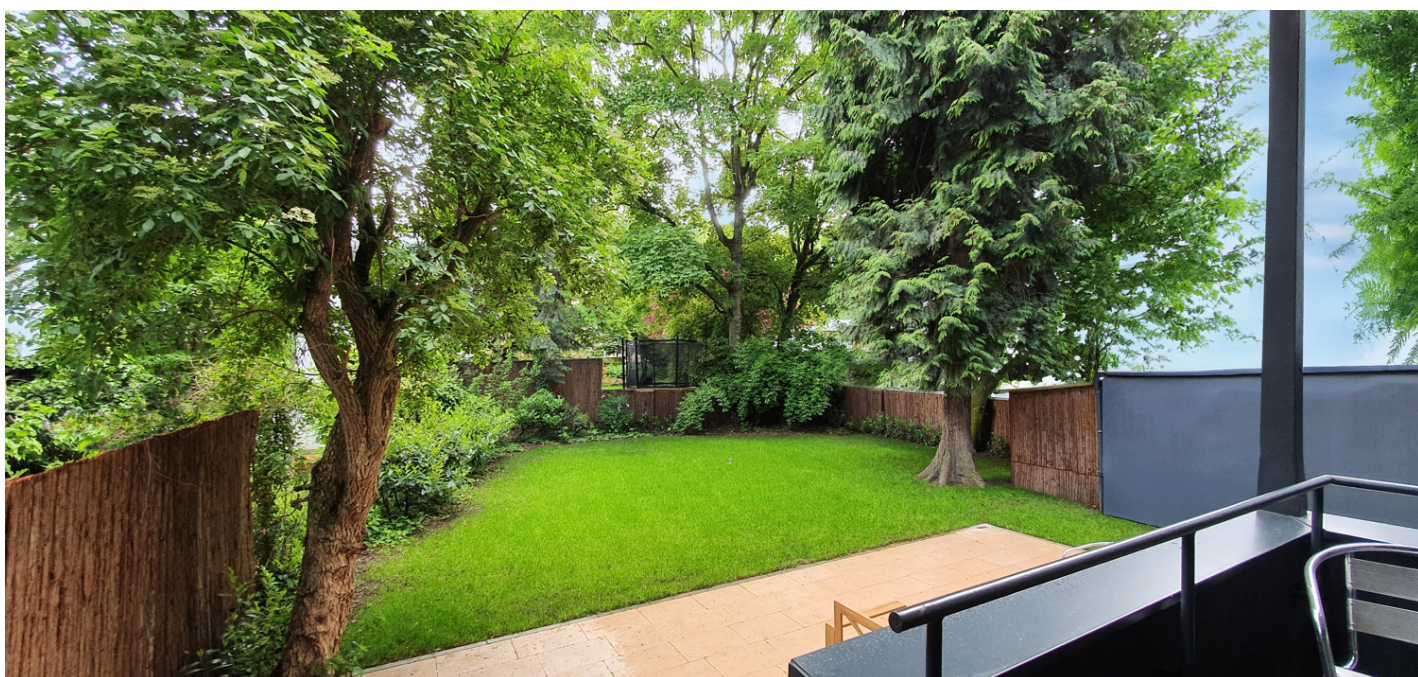
## La propriété





CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété

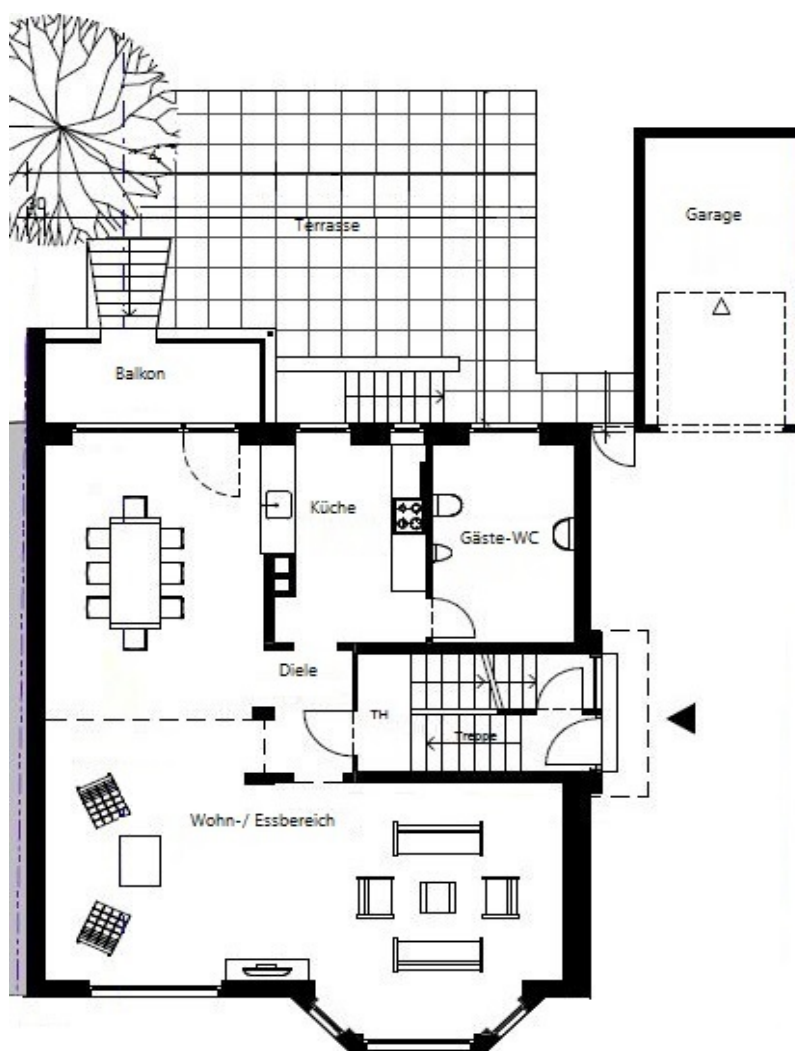


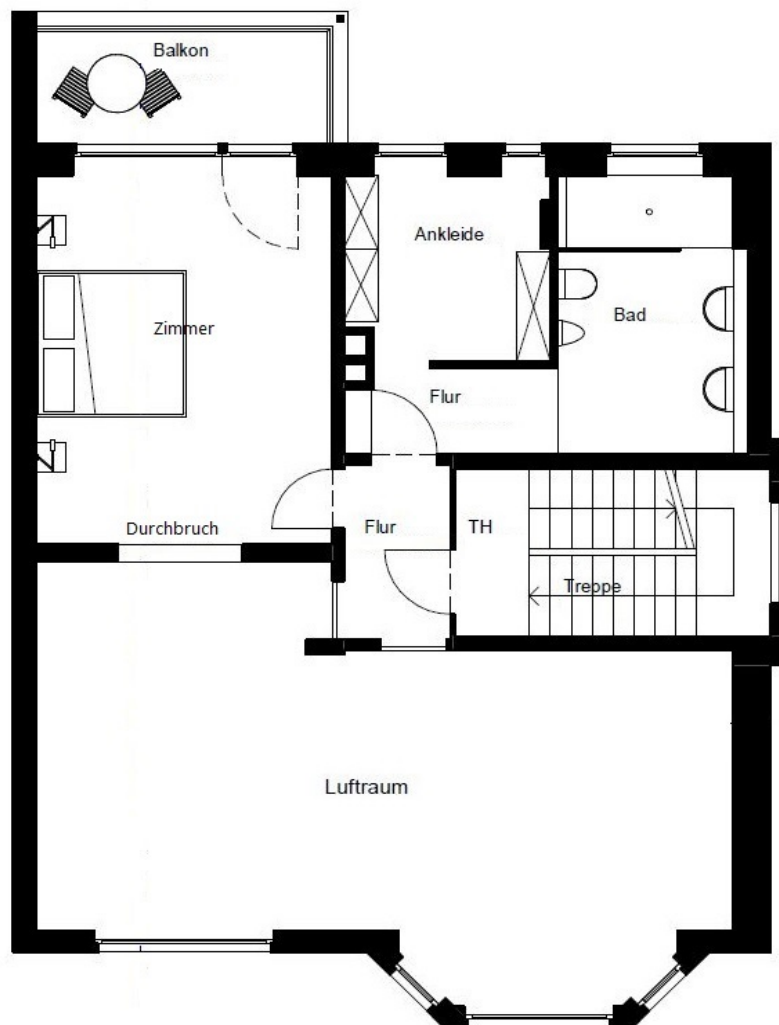
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

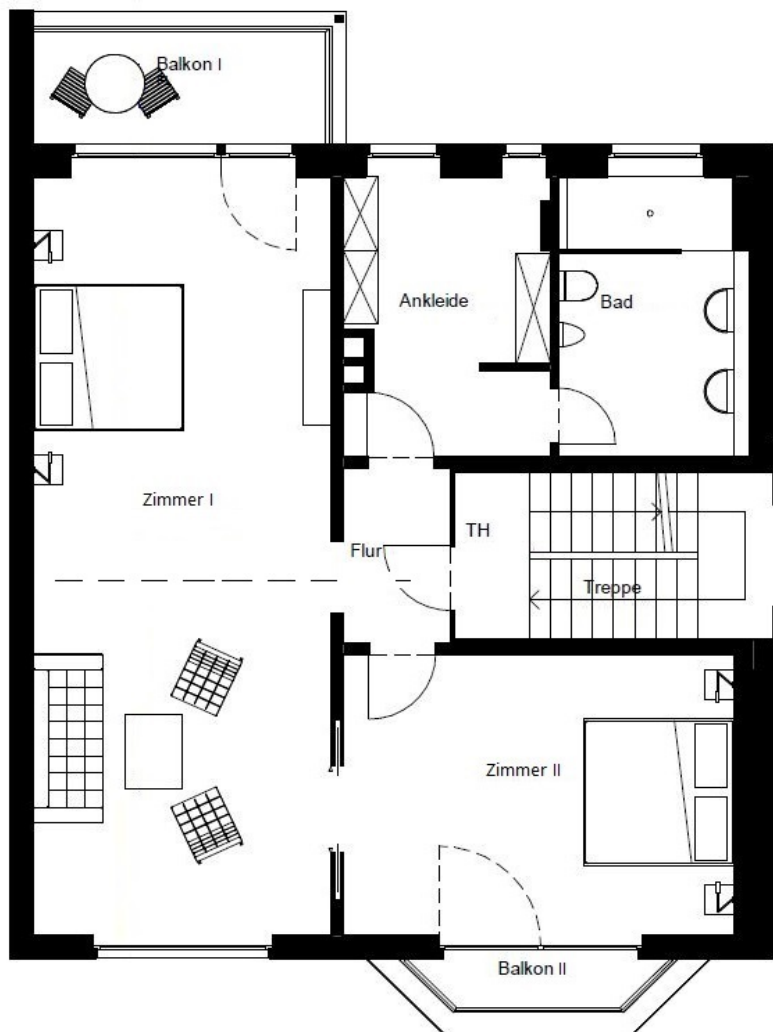
CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

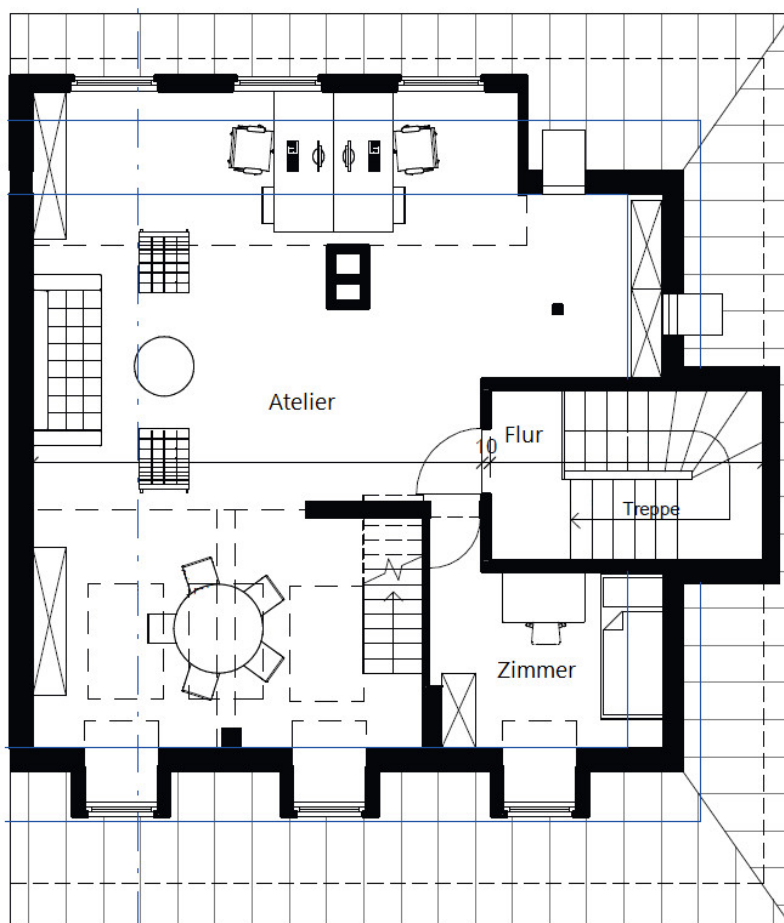
## Plans d'étage

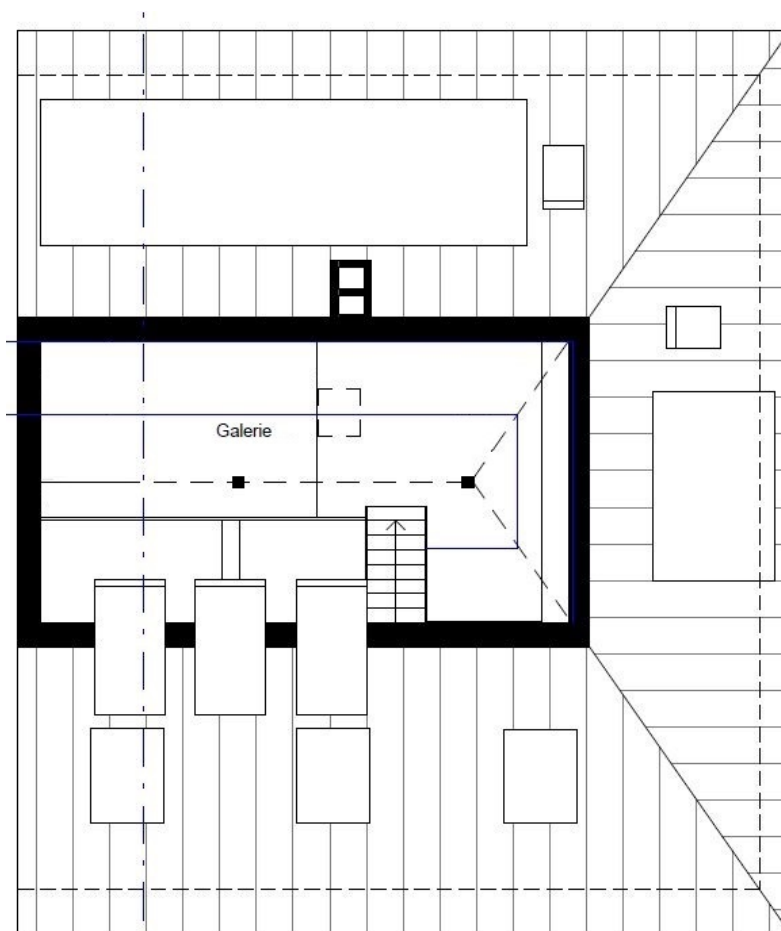




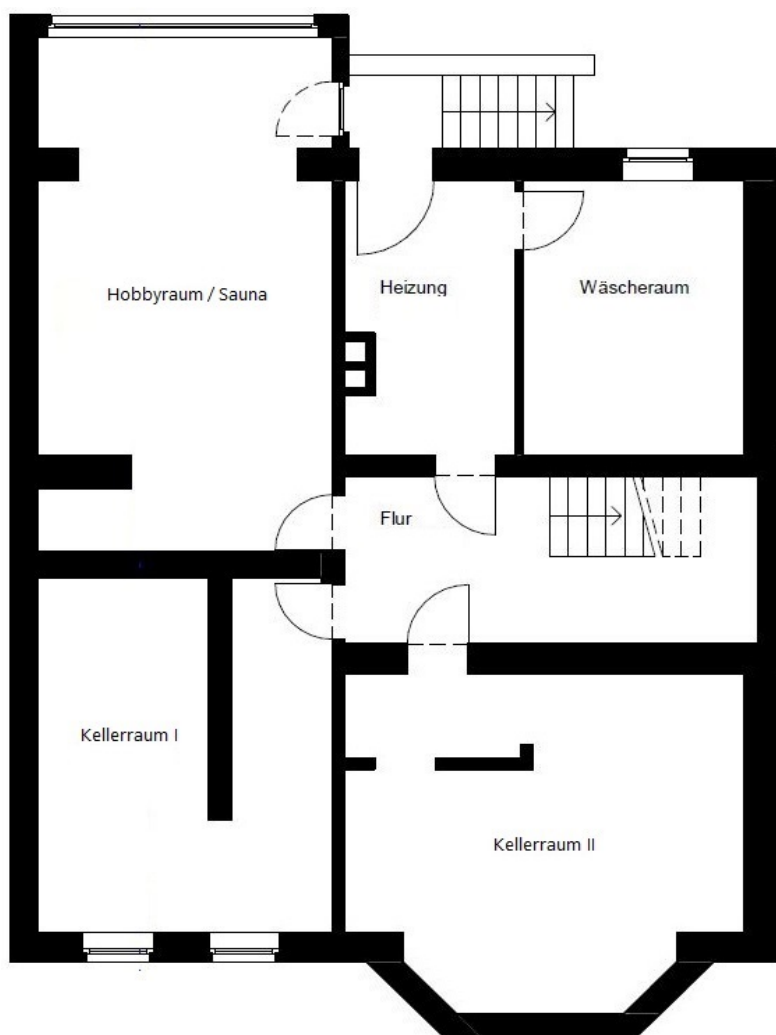












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Une première impression

Cette maison individuelle ou multigénérationnelle est située dans le quartier urbain de Sachsenhausen-Nord, sur le quai des Musées. Elle offre un cadre exclusif pour allier vie personnelle et professionnelle. Cette propriété d'exception se prête également parfaitement à l'organisation de réceptions, d'expositions ou d'événements prestigieux. Avec son mobilier design et son style unique, la maison offre un espace généreux pour un mode de vie haut de gamme. L'impressionnante hauteur sous plafond d'environ 6 mètres au rez-de-chaussée surélevé et les larges baies vitrées créent une sensation d'espace exceptionnelle et baignent la maison de lumière naturelle. Un grand jardin exposé sud-ouest, agrémenté d'une vaste terrasse et d'arbres matures, constitue un autre atout majeur. Un garage spacieux et trois places de parking devant la maison complètent ce bien. Située directement sur le Main, elle permet un accès direct à une multitude d'activités de plein air. D'excellentes écoles renommées et le centre-ville sont accessibles à pied en quelques minutes. Tous les transports en commun, y compris la gare centrale, sont également accessibles à pied.

**CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Détails des commodités

- Deckenhöhe im Erdgeschoss circa sechs Meter
- Massive Eichenparkettböden Fischgrät
- Stuckleisten mit LED-Beleuchtung
- Offene Einbauküche
- Pantry im Obergeschoss
- Schiebetüren
- Zum Teil verglaste Zimmerwände
- Verputzte Wände
- Videoüberwachung
- Puristische Designer-Badezimmer mit bodentiefen Fenstern
- Sauna im Untergeschoß
- Imposante Fensterfronten
- Dreifache Verglasung Lärmschutzfenster zur Straßenseite
- Außenjalousien
- Vier Balkone
- Großer Süd-West-Garten mit Terrasse
- Garage mit elektrischem Tor
- Drei Stellplätze vor der Garage



**CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

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 Wohn- und Lebensqualität, sondern auch durch eine exzellente Verkehrsanbindung. Der Frankfurter Südbahnhof zählt zu den wichtigsten Knotenpunkten der Stadt: Von hier aus verkehren die S-Bahn-Linien (S3–S6, S8, S9) sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Die U-Bahn-Linien U1, U2, U3 und U8 verbinden Sachsenhausen direkt mit der Innenstadt, dem Bankenviertel sowie den nördlichen Stadtteilen. Über die Bundesstraßen B3, B43 und B44 sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in wenigen Minuten erreichbar. Damit sind sowohl der Frankfurter Flughafen als auch das gesamte Rhein-Main-Gebiet optimal angebunden.

**CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1915.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**CODE DU BIEN: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

**Tel.:** +49 69 - 26 91 57 0

**E-Mail:** frankfurt@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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