

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Magnifique propriété de villa avec parc privé et terrain constructible vacant

***CODE DU BIEN: 25001085\_a***



**PRIX D'ACHAT: 7.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 906 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.471 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25001085\_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

**CODE DU BIEN: 25001085\_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001085_a	Prix d'achat	7.450.000 EUR
Surface habitable	ca. 906 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	7	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	5	Technique de construction	massif
Année de construction	2007	Surface de plancher	ca. 171 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25001085\_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2035	Consommation finale d'énergie	56.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2007

**CODE DU BIEN: 25001085\_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Une première impression

Un paradis familial pour toutes les générations : cette impressionnante villa, entièrement modernisée et agrandie entre 2019 et 2020, offre environ 900 m<sup>2</sup> d'espace de vie luxueux pour les familles nombreuses aux goûts raffinés. Le magnifique parc arboré d'environ 3 470 m<sup>2</sup> comprend un terrain constructible et se situe en bordure de forêt. Cette propriété unique offre de vastes espaces et de nombreuses possibilités de détente, d'activités de plein air sur la propriété ou dans les bois environnants, une intimité préservée et une qualité de vie exceptionnelle pour tous les âges.

**CODE DU BIEN: 25001085\_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Détails des commodités

- Imposantes Parkgrundstück (inklusive freiem Baugrundstück)
- Mehrere Terrassen
- Separater Au-Pair-Bereich
- Großes Schwimmbad mit Gartenzugang
- Sauna
- Geräumige Garage mit beheizter Einfahrt
- Starkstrom-Anschluss für E-Autos
- Bus System
- u.v.m.

**CODE DU BIEN: 25001085\_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Tout sur l'emplacement

Sachsenhausen erstreckt sich südlich des Mains vom Museumsufer bis zum Stadtwald. Der markante Henninger Turm bietet Ausblicke über Stadt und Umland. Der Stadtteil vereint urbane Vielfalt und ruhige Wohnlagen: das lebendige Sachsenhausen-Nord, das traditionelle Alt-Sachsenhausen und das grüne, exklusive Sachsenhausen-Süd.

Die Anbindung ist hervorragend: Südbahnhof mit U-Bahnanschluss in unmittelbarer Nähe, schnelle Erreichbarkeit von Innenstadt, Flughafen und Autobahnen.

**CODE DU BIEN: 25001085\_a - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25001085\_a - 60598 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

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

---

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