

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Maison individuelle extensible avec jardin sur le Sachsenhäuser Berg

CODE DU BIEN: 25001297



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 202 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 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: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25001297        |
| Surface habitable      | ca. 119,52 m²   |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 3               |
| Chambres à coucher     | 2               |
| Salles de bains        | 1               |
| Année de construction  | 1955            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 695.000 EUR                                                                                |
| Type de bien                 | Maison en bande d'angle                                                                    |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| État de la propriété         | Bon état                                                                                   |
| Technique de construction    | massif                                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 111 m²                                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 356.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1955                      |

CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété

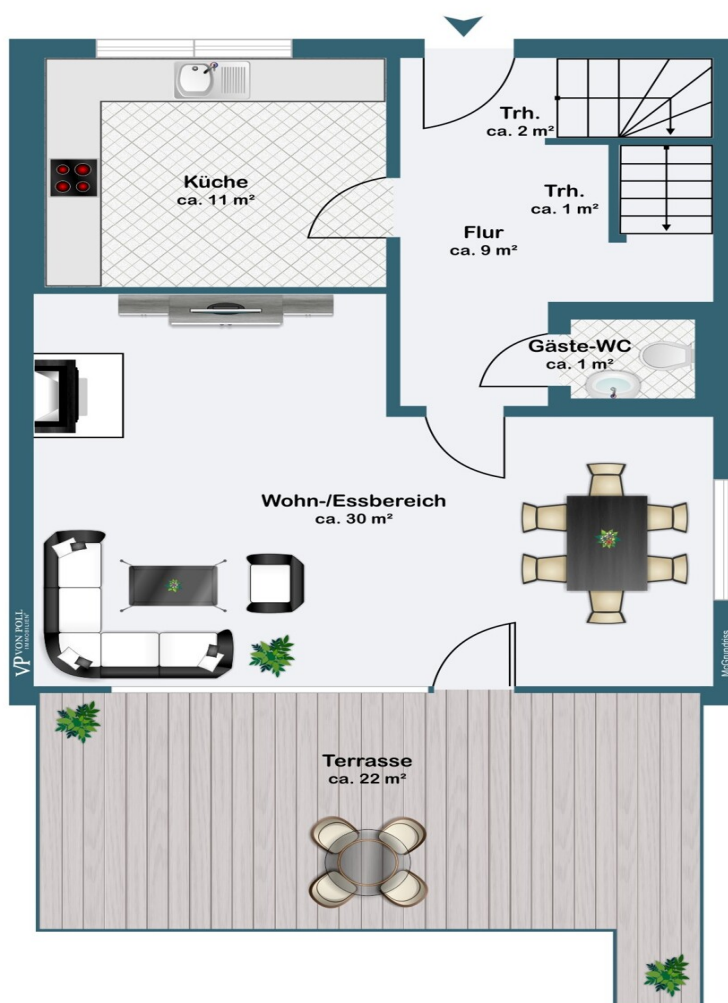


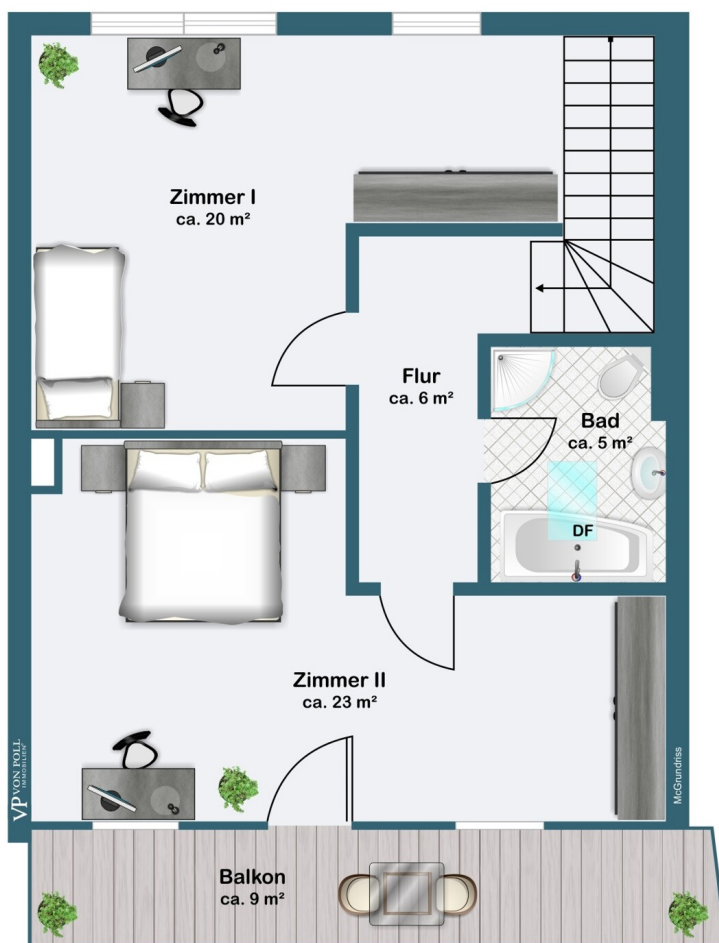
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

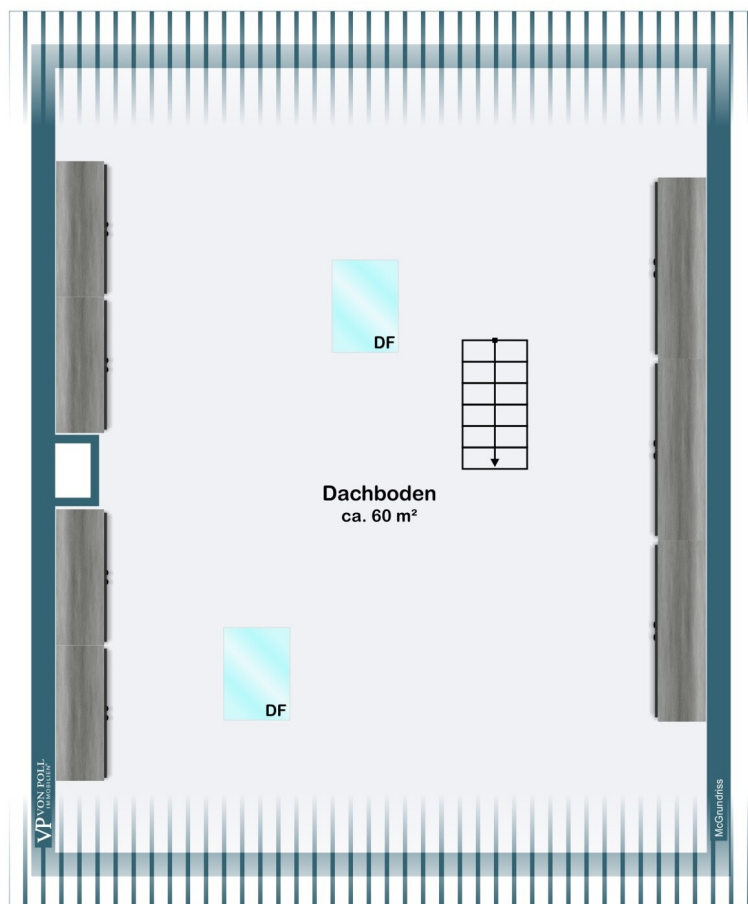
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

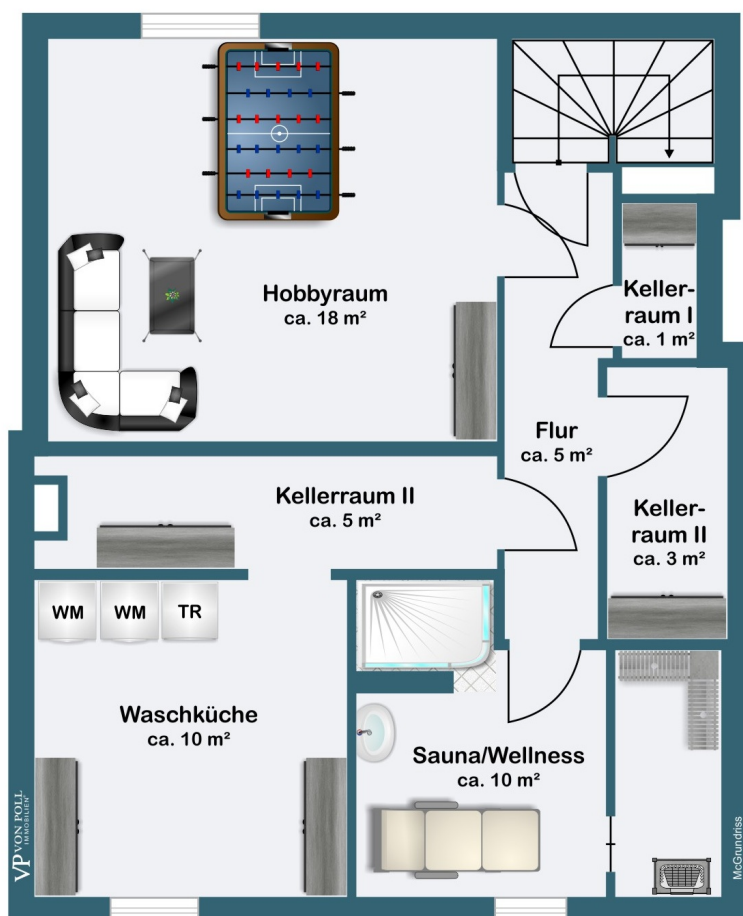
CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## 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: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, située sur un joli terrain d'angle, séduit par son atmosphère lumineuse et accueillante ainsi que par son agencement bien pensé. Le séjour, agrémenté d'une cheminée, offre un accès direct au jardin. La cuisine est entièrement équipée et des toilettes pour invités complètent parfaitement le rez-de-chaussée. À l'étage, vous trouverez deux chambres confortables, dont une avec balcon et vue sur le jardin, ainsi qu'une salle de bains. Le grenier, actuellement utilisé comme espace de rangement, peut être aménagé en espace de vie supplémentaire (sous réserve d'autorisation d'urbanisme), agrandissant ainsi la surface habitable totale. La maison est en bon état, bien que quelques travaux de rénovation mineurs soient à prévoir. Le sous-sol aménagé offre un espace supplémentaire précieux avec un bureau, un sauna, une douche et une buanderie séparée. Un garage est inclus dans la vente. Un garage supplémentaire et une place de parking peuvent être loués à proximité. Une charmante maison dans un emplacement privilégié – idéale pour les couples, les familles ou toute personne recherchant un foyer confortable à Sachsenhausen.

CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Détails des commodités

- Kamin
- Sauna
- Garten
- Balkon

**CODE DU BIEN: 25001297 - 60599 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.

Sachsenhausen-Süd präsentiert sich als exklusives Wohnquartier, in dem Stadtvillen, repräsentative Gründerzeithäuser und zeitgemäße Appartements ein harmonisches Miteinander bilden.

Der Lerchesberg, die wohl begehrteste Lage Sachsenshausens, erhebt sich auf einer erhöhten Lage und zeichnet sich durch großzügige Grundstücke inmitten grüner Umgebung aus. Die dortigen Villen sind Unikate – individuell entworfen, geprägt von der Persönlichkeit ihrer Eigentümer. So entstand eine eindrucksvolle Vielfalt an Architekturstilen, die den Lerchesberg zu einem einzigartigen Refugium für exklusives Wohnen macht.

Der Blick öffnet sich frei über die schimmernde Skyline Frankfurts bis in die Weiten des Taunus. Nach Süden hin grenzt der Stadtteil direkt an den Stadtwald, ein Eldorado für Spaziergänger und Naturliebhaber mit seinen malerischen Wegen und Weihern. Zu den besonderen Wahrzeichen von Sachsenhausen-Süd zählen der traditionsreiche Goetheturm mit seinem atemberaubenden Panoramablick sowie der markante Henninger Turm, dessen außergewöhnliche Architektur bis heute an den historischen Getreidespeicher erinnert.

Eine lebendige Infrastruktur sorgt im gesamten Stadtteil für urbanen Komfort. Der Südbahnhof mit seinem traditionsreichen Wochenmarkt, der dienstags und freitags Genießer und Feinschmecker anzieht, unterstreicht den lokalen Charakter. Gleichzeitig lädt die Flaniermeile Schweizer Straße mit ihrem Mix aus eleganten Boutiquen, traditionellen Fachgeschäften, charmanten Cafés und internationalen Delikatessen zum Bummeln und Verweilen ein.

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: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 356.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Contact

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

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)

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

---

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