

Frankfurt am Main – Sindlingen

Licht, Luft & Lebensqualität - Helle Maisonettewohnung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25001166



www.von-poll.com

???? ??????: 300.000 EUR • ??????????: ca. 83 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001166	????? ???????	300.000 EUR
????????????	ca. 83 m ²	????????????	??????????
???????	2	????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1993	????? ?????????????	2025
????? ?????????????	1 x ?????????? ???	?????????	???????
	??????????????	????????????	
		????????	?????,
			????????????????
			????????, ?????????

??????? ???????: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	132.06 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	31.05.2028	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993

??????? ?????????: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

?? ????????



??????? ???????? : 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

?? ????????



???????? ??: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

?? ???????



??????? ???????? : 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

?? ????????



???????? ??????????: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

?? ????????



???????? ??: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

?? ???????



??????? ???????? : 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

?? ????????



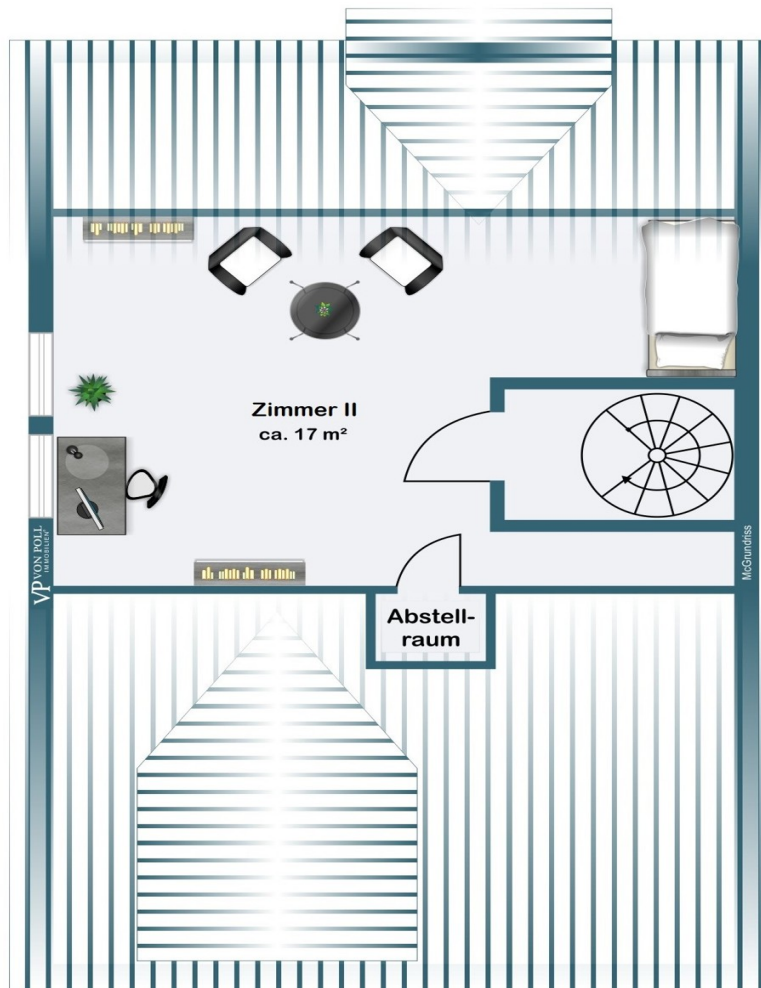
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ???????? : 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

???????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonettewohnung aus dem Baujahr 1993 mit einer Wohnfläche von circa 83 m². Die Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert und bietet ein attraktives Umfeld für Paare oder kleine Familien. Die letzte umfangreiche Modernisierung fand im Jahr 2025 statt, als der Balkon erneuert wurde.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, die jedoch die Möglichkeit offenlegen, eins davon aufzuteilen. Ein heller Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum modernen Balkon, der einen Platz im Freien für entspannte Stunden bietet.

Ein weiteres Highlight ist die Küche, die 2009 modernisiert wurde. Sie wurde mit zeitgemäßen Geräten und hochwertigen Materialien ausgestattet, die den täglichen Kochkomfort erhöhen. Die Wohnung bietet außerdem zwei weitere Zimmer, die als Schlafzimmer und Büro- oder Kinderzimmer genutzt werden können.

Das Tageslicht-Badezimmer wurde 2020 renoviert und überzeugt mit einer schlichten Ausstattung.

2021 wurden zudem die Türen innerhalb der Wohnung erneuert, was das Gesamtbild der Wohnung erfrischt und modernisiert hat. Bereits 2008 wurden die Dachfenster ausgetauscht, um eine optimale Lichtzufuhr zu gewährleisten. Diese kontinuierlichen Modernisierungen sorgen dafür, dass die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand ist und keine dringenden Renovierungsarbeiten anfallen.

Auch an heißen Sommertagen lässt es sich in der Wohnung gut leben: Ein Ventilator in der lichtdurchfluteten Galerie und die Klimaanlage in der unteren Etage schaffen eine stets angenehme Wohlfühltemperatur. Zusätzlich zur ansprechenden Innenausstattung gehört zur Wohnung auch die Nutzung eines gemeinschaftlichen Gartens, was zusätzlichen Raum zum Entspannen und für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Diese Gemeinschaftsfläche wird von den Bewohnern des Hauses geschätzt und gepflegt.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend.

Diese Immobilie stellt eine attraktive Option auf dem Immobilienmarkt dar, die sich durch ihre gepflegte Substanz und die modernen Anpassungen auszeichnet. Wenn Sie sich für

eine Besichtigung interessieren, laden wir Sie herzlich ein, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen individuellen Termin, um Ihnen die Vorzüge dieser Wohnung näherzubringen.

??????? ???????: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

???????????????? ???? ?????????

- Sicherheitstür
- Parkettboden
- Ventilator
- Klimaanlage
- Tageslichtbad
- Balkon
- Keller

??????? ???????: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

??? ??? ??? ??????????

Sindlingen ist der Stadtteil mit dem doppelten Gesicht, wie man sagt. Getrennt durch die Bahnstrecke Frankfurt – Wiesbaden, liegt im Süden der circa 1.200 Jahre alte Ortskern mit circa 150 denkmalgeschützten Häusern, im Norden hingegen sind im Laufe der Zeit immer mehr Neubauten entstanden. Dieser Stadtteil verfügt über eine Grundschule, einer Grund- und Hauptschule sowie über die Internationale Schule Frankfurt-Rhein-Main, eine Privatschule mit Grundschul- und Gymnasialzweig. Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben.

Sindlingen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die S-Bahn-Linie S1 verbindet den Stadtteil mit dem Frankfurter Hauptbahnhof. Die Haltestelle „Allesinastraße“ (Buslinien 54, 837, M55, X53) ist in etwa 3 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Autobahn A5 und die Bundesstraße B40 sind ebenfalls schnell erreichbar, was eine bequeme Anreise mit dem Auto ermöglicht.

??????? ?????????: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 132.06 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25001166 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Daniel Ritter

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 94 51 58 080

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com