

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Großzügige, sonnige Sechs-Zimmer-Wohnung in saniertem Gebäude

????????? ??????????: 24001065



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

???? ??????: 1.279.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 6

??????? ?????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

???????? ??????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ??? ??????

|                                |                                                                   |                      |                                                                                      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????            | 24001065                                                          | ????? ???????        | 1.279.000 EUR                                                                        |
| ???????????                    | ca. 160 m²                                                        | ???????????          | ???????                                                                              |
| ????????????? ???              | ????????? ?? ??<br>?????????                                      | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 2,5 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????                       | 2                                                                 | ?????????            | ???????                                                                              |
| ????????                       | 6                                                                 | ??????????????       | ???????                                                                              |
| ????????????? ???<br>????????? | 4                                                                 | ???????????????????? | ca. 0 m²                                                                             |
| ?????????                      | 2                                                                 | ??????               | WC ????????????,<br>??????????                                                       |
| ????? ?????????????            | 1961                                                              |                      |                                                                                      |
| ?????? ?????????????           | 2 x ?????????????<br>?????? ?????????????,<br>30000 EUR (???????) |                      |                                                                                      |

???????? ??????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

|                                                    |                       |                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | GAS                   | ??????? ???????<br>??????????              | 103.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 23.03.2032            | ??????????<br>??????????????<br>?????????? | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                |                                            |                |

???????? ??????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????



???????? ??: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



??????? ???????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



??????? ???????? : 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????



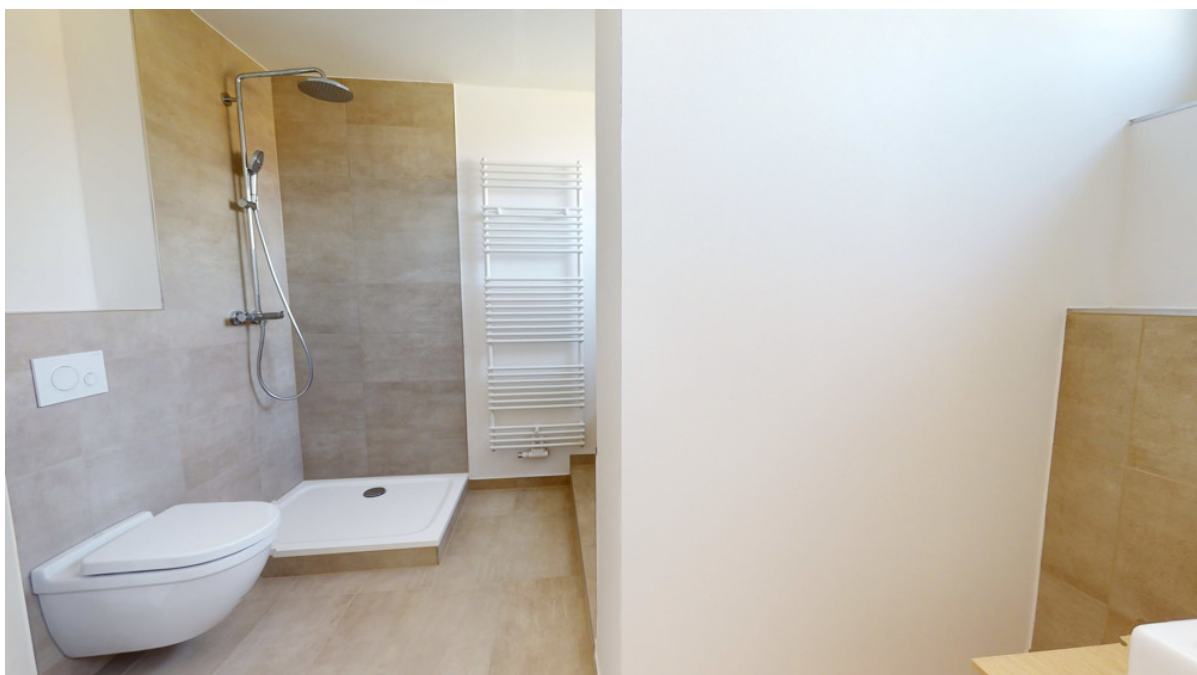
???????? ??????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????



??????? ?????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????

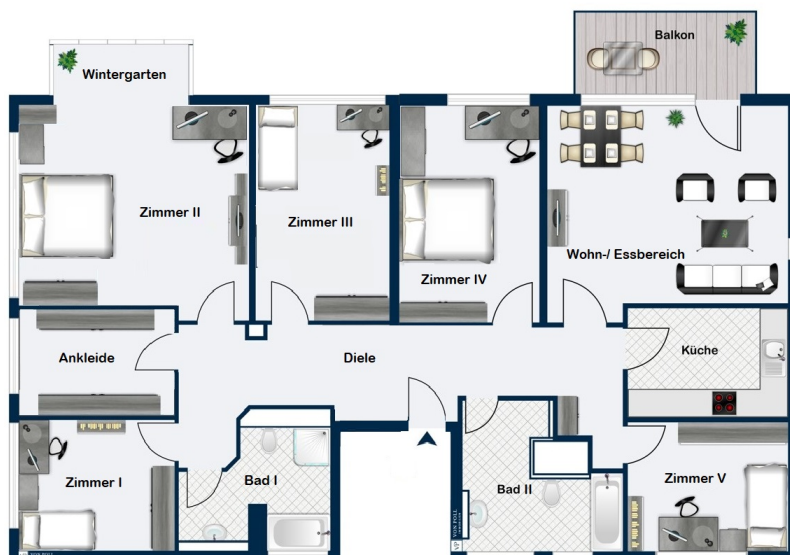


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ???????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## ??? ?????? ??????????

In ruhiger und gehobener Wohnlage, vis à vis einer charmanten Grünanlage, liegt diese charmante Liegenschaft mit nur fünf Wohneinheiten. Die großzügige Sechs-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss erstreckt sich über die gesamte Etage. Lichtdurchflutete einladende Großzügigkeit - Wohnen mit Blick ins Grüne und niemand über sich. Es handelt sich um zwei nebeneinander liegende Dreizimmerwohnungen (zwei Grundbücher), die zu einer großzügigen Etagenwohnung verbunden werden können. Der großzügig geplante Grundrissvorschlag dieser Wohnetage ermöglicht mehrere Schlafzimmer und verschiedene Nutzungen für Familien mit Kindern und Kunden mit Platzbedarf und individuellen Gestaltungsideen. Zwei geräumige Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche stehen zur Verfügung, die modern und hochwertig ausgestattet sind. Durch die Zusammenlegung der beiden angrenzenden Wohnungen entsteht ein großzügiger, offener Wohn-/Küchen- und Essbereich mit Ausgang auf den schönen Balkon. Die an der Sanierung der Immobilie beteiligten Handwerksbetriebe könnten entsprechende Kostenvoranschläge erstellen und bei Bedarf Arbeiten für den Käufer individuell ausführen. Eine perfekte Wohnung für die große Familie und Menschen, die viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Genießen brauchen. Zwei komfortable Außenstellplätze können für je 30.000,- € erworben werden. Zwei Kellerräume, eine Waschküche und ein gepflegtes Ambiente im Gemeinschaftseigentum geben dieser großen Wohnung ein besonderes Flair. Das sanierte Mehrfamilienhaus in ruhiger, gewachsener Wohnlage mit guter Infrastruktur befindet sich in der Nähe des Henninger Turm Quartiers.

??????? ???????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

- Freistehendes Eckgebäude gegenüber Grünanlage
- Modernes Erscheinungsbild des Gebäudes
- Naturstein-Treppenhaus mit Fensterflächen
- Großzügiger Hauseingangsbereich
- Hochwertige Ausstattung
- Bodentiefe Fensterflächen
- Lichtdurchflutete sonnige Räume
- Edle Eiche-Holzparkettböden in Dielenverlegung
- Fenster mit dreifach Isolierverglasung aus Mehranti-Holz.
- Tageslicht-Designbäder mit Duschen und Badewanne
- Helles Feinsteinzeug in elegantem Beige
- Weiße moderne Badezimmerobjekte
- Balkon
- Große Kellerräume
- Geräumige Waschküche mit WM/T Anschluss zu jeder Wohnung
- Video-Sprechanlage und Briefkastenanlage
- Stellplatz optional zu 30.000 €

??????? ?????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen vom Museumsufer bis zum Grüngürtel des Stadtwaldes als größter Stadtteil Frankfurts. Direkt um die Ecke der Immobilie ist das weithin sichtbare Wahrzeichen Frankfurts, der Henninger Turm, ein neuer, sehr exklusiver Wohnturm mit Fitnessstudio und mehreren Geschäften die für das Quartier eine Aufwertung bedeuten. Die Nachbarschaft hier am Sachsenhäuser Berg ist geprägt von schönen Neubau Solitären mit Grünanlagen und hier ist ein gehobenes Wohnquartier entstanden mit perfekter Infrastruktur und allem was man für den täglichen Bedarf benötigt. Der Stadtteil teilt sich auf in das naheliegende urbane, citynahe Sachsenhausen-Nord mit dem Museumsufer mit Skylineblick und der lebendigen kosmopolitischen Schweizer Straße, sowie dem pittoresken Alt-Sachsenhausen mit diversen Läden und Lokalen und dem südlichen Wohnquartier mit repräsentativen Villen, Stadtvillen, modernen Mehrfamilienhäusern sowie auch Immobilien aus der Gründerzeit. Sachsenhausen ist facettenreich und ein sehr beliebtes lebendiges und urbanes Viertel mit Lebensqualität, in dem sich jeder auf Anhieb willkommen und zuhause fühlt. Sachsenhausen-Süd hat eine optimale Anbindung an die Autobahnen A3 und A5. Sie erreichen den Flughafen Rhein Main und den Frankfurter Hauptbahnhof in circa 15 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

??????? ?????????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 103.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????: 24001065 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

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

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz ???????????? - Sachsenhausen

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

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