Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Drei-Zimmer-Wohnung mit großem Garten und zwei TG-Stellplätzen inklusive am Mumm´schen Park

***??????? ????????: 25001184***

**???? ??????: 995.000 EUR • ?????????: ca. 138,48 m² • ???????: 3**

**??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25001184 |
| ????????? | ca. 138,48 m² |
| ??????? | 3 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1998 |
| ????? ?????????? | 2 x ??????? ???????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 995.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

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

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 23.07.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ?????????? ????????? | 121.70 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1998 |

**??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# ?? ???????

??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# ?? ???????

**??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# ?? ???????

??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# ?? ???????

??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# ?? ???????

??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

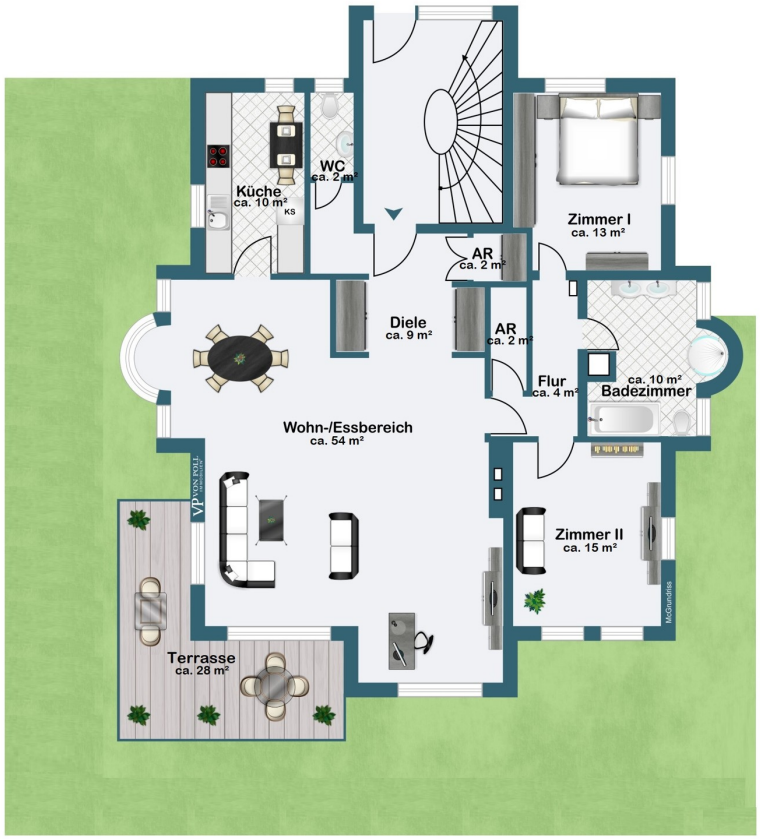
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

## ??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# ??????




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

**??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

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

Diese exklusive Drei-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in einer luxuriösen Villa aus dem Jahr 1998 und bietet auf circa 138 m² Wohnfläche ein hochwertiges und großzügiges Wohnambiente. Der offen gestaltete Wohn-/ Essbereich ist mit edlem Mamorboden ausgestattet und beeindruckt durch bodentiefe Fenster, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den großzügigen, gepflegten circa 244 m² großem Garten – ein idealer Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über ein komfortables Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer oder Büro nutzen lässt. Das stilvolle Tageslicht-Badezimmer ist mit einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet; zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Eine Einbauküche ist vorhanden und fügt sich harmonisch in das elegante Wohnkonzept ein.

Zwei praktische Abstellräume innerhalb der Wohnung bieten zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze. Die gesamte Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend und vereint Privatsphäre mit stilvollem Wohnen auf hohem Niveau. Zwei Kellerräume runden dieses Angebot ab.

Diese Gartenwohnung ist die perfekte Wahl für alle, die ein exklusives Zuhause mit großzügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage suchen.

**??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

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

- Videosprechanlage
- Mamorboden
- Fußbodenheizung
- Kanadischer Granit Bethel White
- Kirschholzparkett
- Blue-Pearl-Granit im Badezimmer
- Rollläden, teils elektrisch
- Zwei Abstellräume
- Gäste-WC
- Süd-/West-Terrasse
- Garten
- Zwei Kellerräume
- Wasch- und Trockenraum
- Zwei Tiefgaragenstellplätze

**??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

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

Sonniger Süden mit Ausblick

Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen vom Museumsufer bis zum Grüngürtel des Stadtwaldes als größter Stadtteil Frankfurts. Das weithin sichtbare Wahrzeichen ist der Henninger Turm im etwas höher gelegenen Süden, ein dem vormaligen Getreidespeicher nachempfundener Wohnturm mit fantastischer Aussicht auf Stadt und Umland. Der Stadtteil teilt sich auf in das urbane, citynahe Sachsenhausen-Nord mit Museumsufer, Skylineblick und der Flaniermeile Schweizer Straße, das pittoreske, apfelweinselige und quirlige Alt-Sachsenhausen mit trendigen Läden und Lokalen und das ruhigere Wohnquartier Sachsenhausen-Süd, in dem exklusive Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit, Mikroappartements und Kleingartenanlagen einander abwechseln. Mittendrin auf dem Vorplatz des Südbahnhofs findet dienstags und freitags ein eigener, gut sortierter Wochenmarkt statt. Sachsenhausen ist ein sehr beliebtes Viertel, 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 ca. 10 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

**??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 121.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
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 Handelsregisterauszugs, 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.

**??????? ????????: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

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

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

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 - 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

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

www.von-poll.com