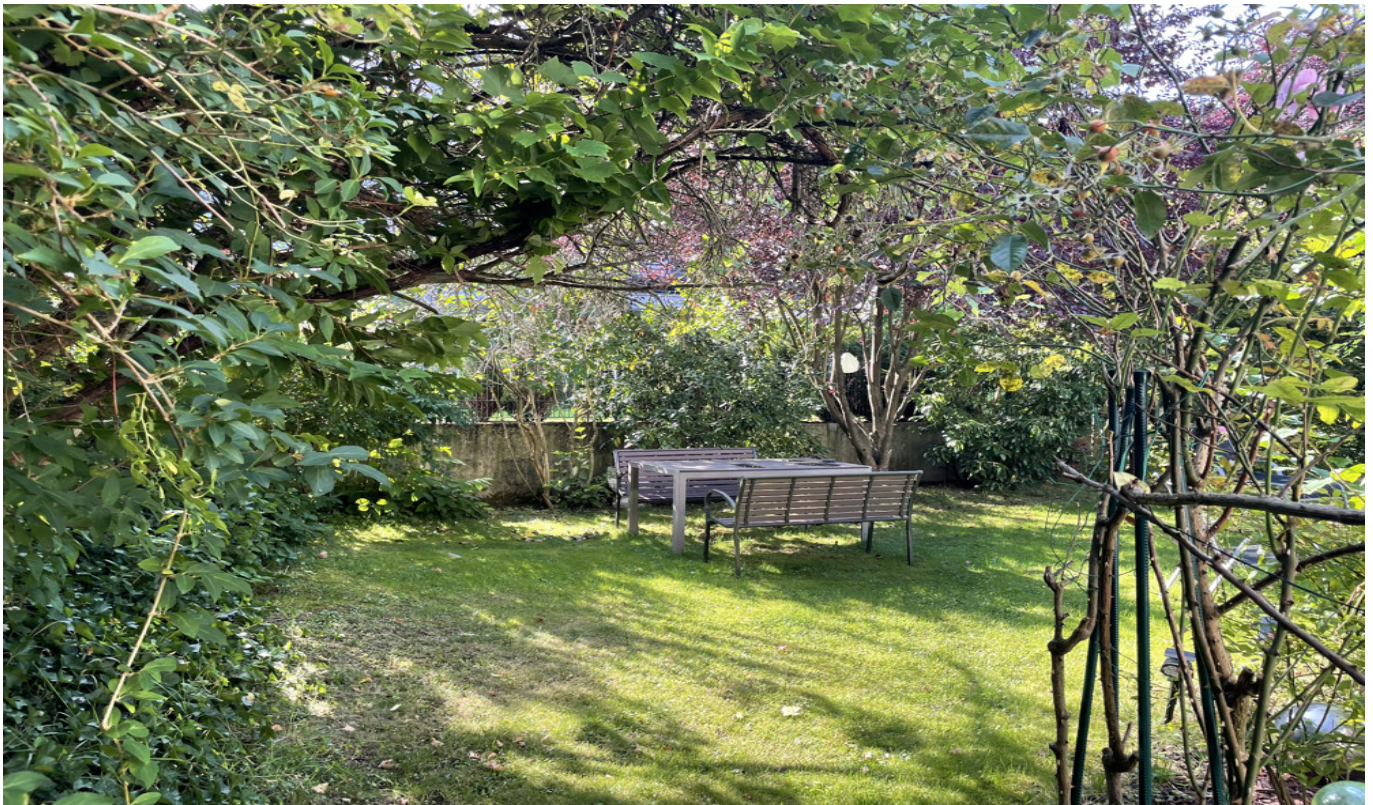


Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## Bájos ingatlan egy népszerű helyen

VP azonosító: 22001326



VÉTELÁR: 1.520.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 266 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 630 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 22001326               |
| Hasznos lakótér | ca. 266 m <sup>2</sup> |
| Építés éve      | 1955                   |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Vételár                     | 1.520.000 EUR   |
| Objektum típusa             | Telek   |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2010  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott   |
| Felszereltség               | Kert / közös használat  |

**VP azonosító: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.12.2031    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény  | 189.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1955                        |

**VP azonosító: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Az első benyomás

Ez a családi ház egy különálló apartmannel és egy gyönyörűen parkosított kerttel, a Sachsenhäuser Berg egy igen kedvelt helyén található. Az 1950-es évek végén épült házat a tulajdonos családja lakta 2004-es bérbeadásáig. A jelenlegi nettó havi bérleti díj 3103,20 euró. A házba egy folyosón keresztül lépve a földszinten egy tágas nappali/étkező található kandallóval és külön konyhával, valamint egy vendég WC-vel és gardróbval. A terasz és a gyönyörűen parkosított, délkeleti fekvésű kert a nappaliból közelíthető meg. A kert különösen nyáron hívogató. Az emeleten három hálószoba és egy fürdőszoba, valamint egy nagy, déli fekvésű terasz található. A padlást egy tetotéri ablak hozzáadásával bővítették, hogy további lakóteret hozzanak létre. Jelenleg három szoba található benne, a korábbi konyha és egy fürdőszoba. A padlás különálló lakásként is használható. A ház teljes pincével rendelkezik, amely egy tágas pincét biztosít két bejáratral az udvarra és a kertre. Az önálló lakás ugyanazon a szinten található, és külön külső lépcsőn keresztül közelíthető meg. A lakás jelenleg üres. Az ingatlan fénypontja az érett, délkeleti fekvésű kert, amely teljes magánéletet biztosít. A vételárban egy gépkocsibeálló is benne van. A jelenlegi rendezési terv 0,4-es alapterületi arányt (GRZ) és 0,8-as alapterületi arányt (GFZ) határoz meg. Az idős bérlok az ingatlanban kívánnak maradni, így a belátható jövőben nagyon biztonságos és jövedelmező befektetést kínálnak Önnek. Ha a bérleti szerződés megszűnik, természetesen lebonthatja a családi házat, és valószínűleg egy új, körülbelül 430 négyzetméteres családi vagy háromlakásos házat építhet a helyére. Az ingatlan mentes minden tehertől vagy építési korlátozástól.

**VP azonosító: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## **Részletes felszereltség**

- **Beliebte Lage**
- **Gut geschnittenes Grundstück**
- **GRZ 0,4 / GFZ 0,8**
- **Teilweise Vermietet (EUR 2.850,- monatlich)**
- **Einliegerwohnung**
- **Zwei Terrassen**
- **Eingewachsener Garten in Süd-Ostausrichtung**
- **Carport**

**VP azonosító: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## **Minden a helyszínrol**

### **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 Anrieb willkommen und zuhause fühlt.

Sachsenhausen-Süd hat eine optimale Anbindung an die Autobahnen A3 und A5 Sie erreichen den Flughafen Rhein Main in 20 und den Frankfurter Hauptbahnhof in 15 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

**VP azonosító: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 189.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**VP azonosító: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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