

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Casa indipendente ampliabile con giardino sul Sachsenhäuser Berg

Codice oggetto: 25001297



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,52 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 202 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25001297                  |
| Superficie netta    | ca. 119,52 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 3                         |
| Camere da letto     | 2                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1955                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 695.000 EUR                                                                                       |
| Casa                   | Villa a schiera d'angolo                                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                            |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                         |
| Superficie lorda       | ca. 111 m <sup>2</sup>                                                                            |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.11.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 356.80 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1955                             |

Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà

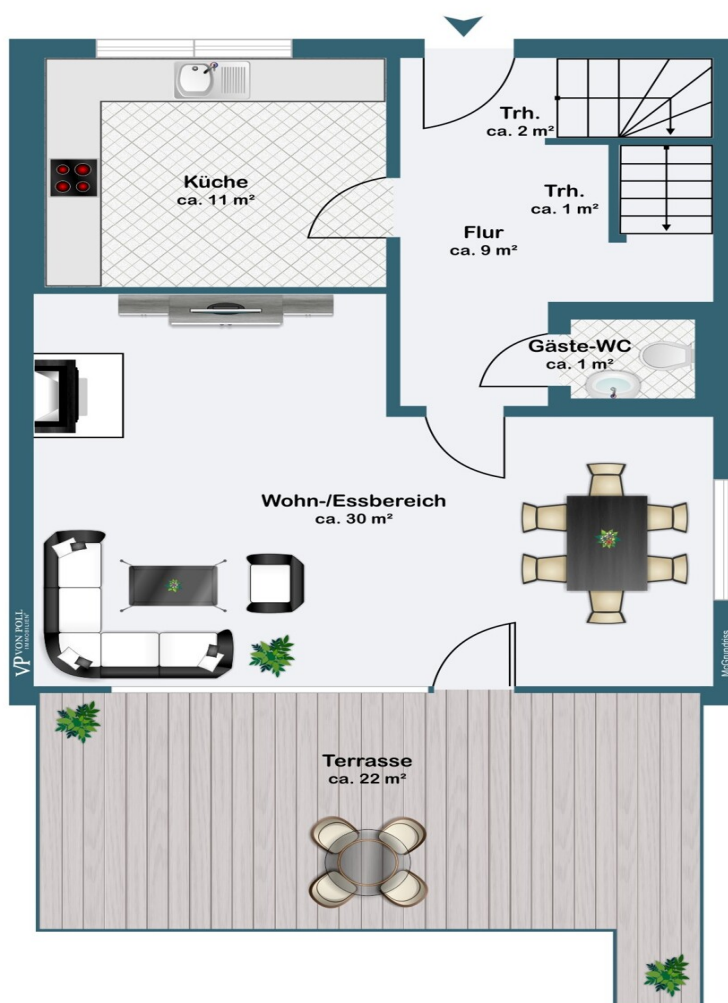


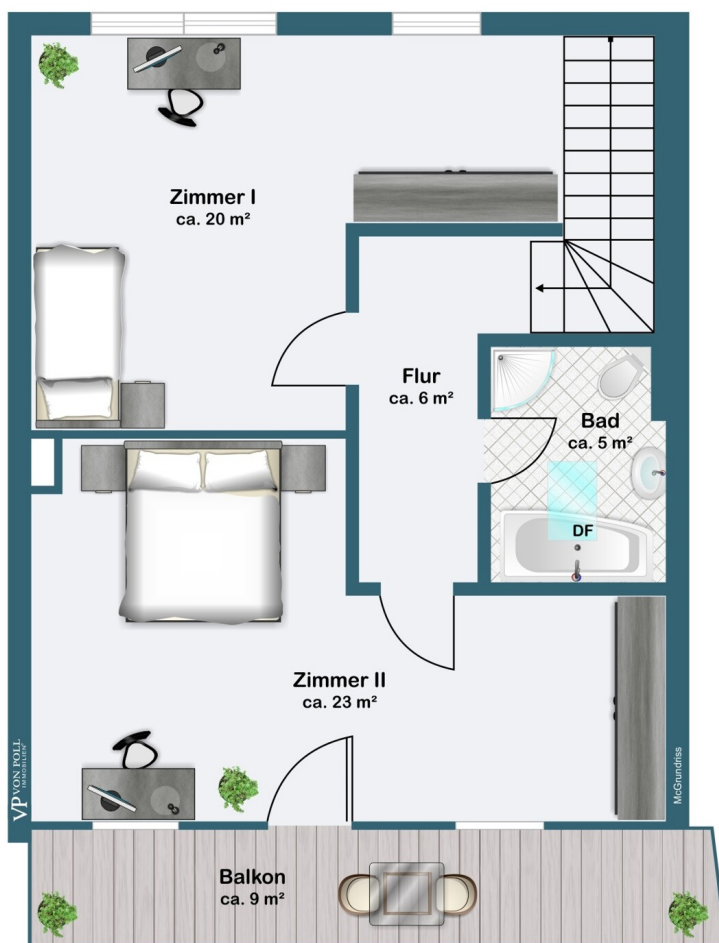
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

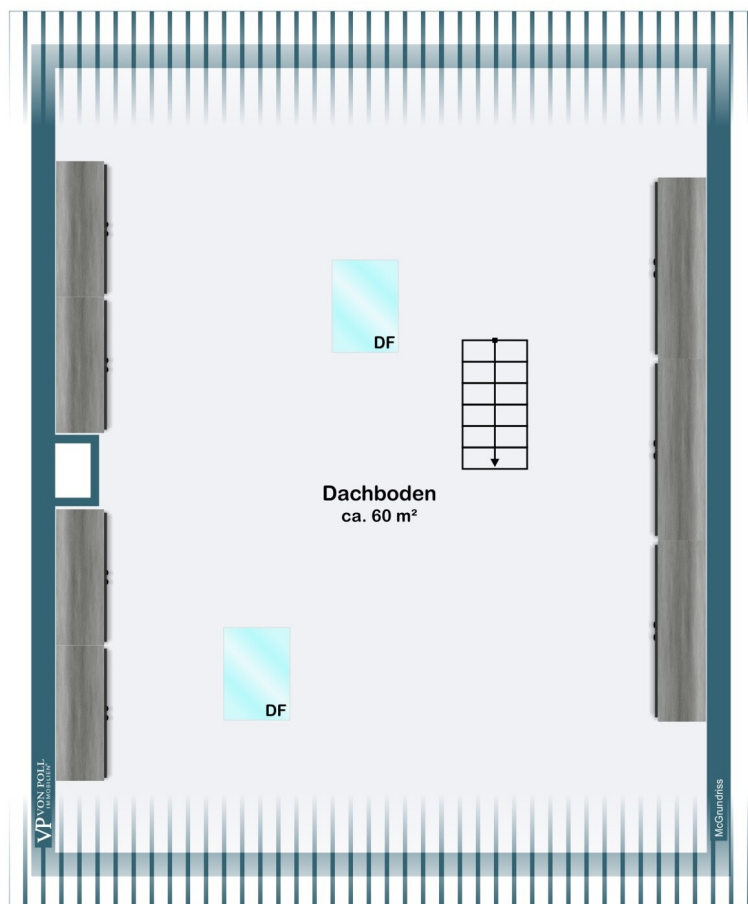
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

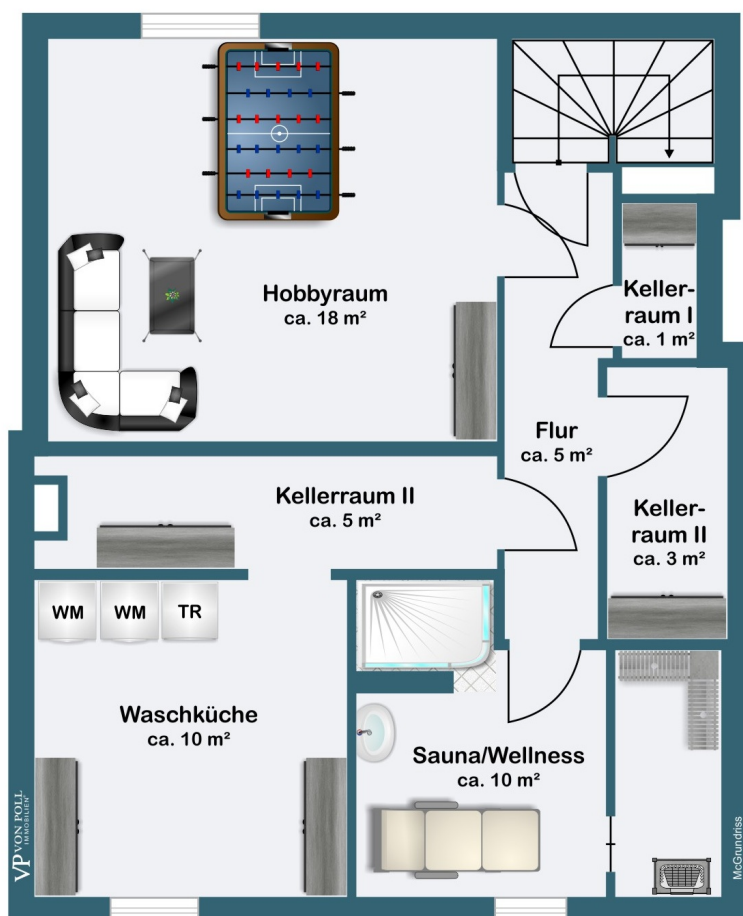
Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, situata su un grazioso terreno angolare, colpisce per la sua atmosfera luminosa e accogliente e la disposizione studiata nei minimi dettagli. La zona giorno, completa di camino, offre accesso diretto al giardino. La cucina è completamente attrezzata e un bagno per gli ospiti completa perfettamente il piano terra. Al piano superiore si trovano due comode camere da letto, di cui una con balcone e vista sul giardino, e un bagno interno. La soffitta attualmente funge da ripostiglio, ma può essere convertita in ulteriore spazio abitabile previo permesso di costruire, ampliando così la superficie abitabile complessiva. La casa è in buone condizioni, sebbene siano necessari alcuni piccoli lavori di ristrutturazione. Il seminterrato rifinito offre prezioso spazio aggiuntivo con ufficio, sauna, doccia e zona lavanderia separata. Un garage è incluso nella vendita. Un ulteriore garage e un posto auto possono essere affittati nelle vicinanze. Una casa di charme in una posizione privilegiata, ideale per coppie, famiglie o chiunque cerchi una casa confortevole a Sachsenhausen.

Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Dettagli dei servizi

- Kamin
- Sauna
- Garten
- Balkon

**Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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