Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Bestlage Sachsenhäuser Berg - Charmantes Townhouse mit großer Privatsphäre

***Número da propriedade: 23001180***

**PREÇO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • ÁREA: ca. 189 m$^2$ • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 421 m$^2$**

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 23001180 |
| Área | ca. 189 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Disponibilidade | consoante marcação de visita |
| Quartos | 6 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1962 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 1.250.000 EUR |
| Natureza | |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2002 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 71 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | GAS |
| Certificado Energético válido até | 08.02.2033 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 176.50 kWh/m²a |
| Classificação energética | F |

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

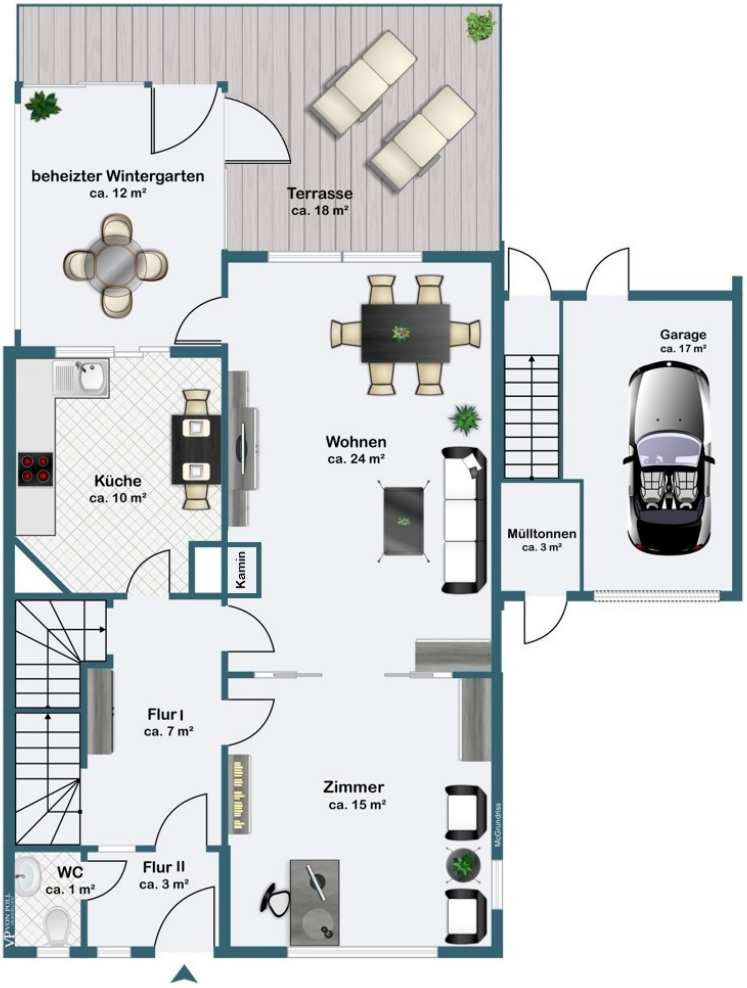
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

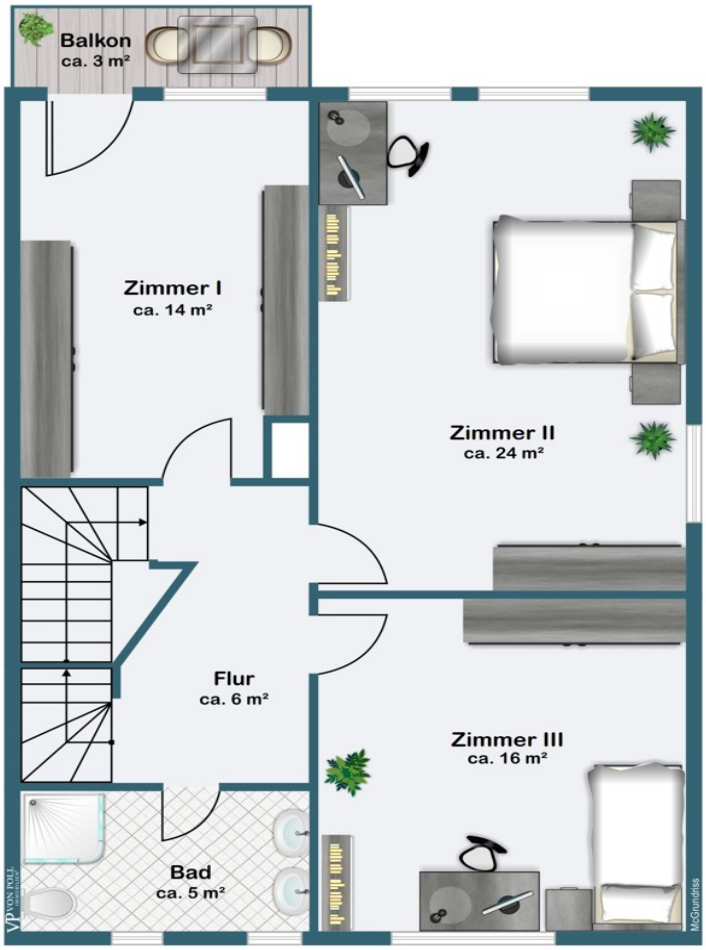
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

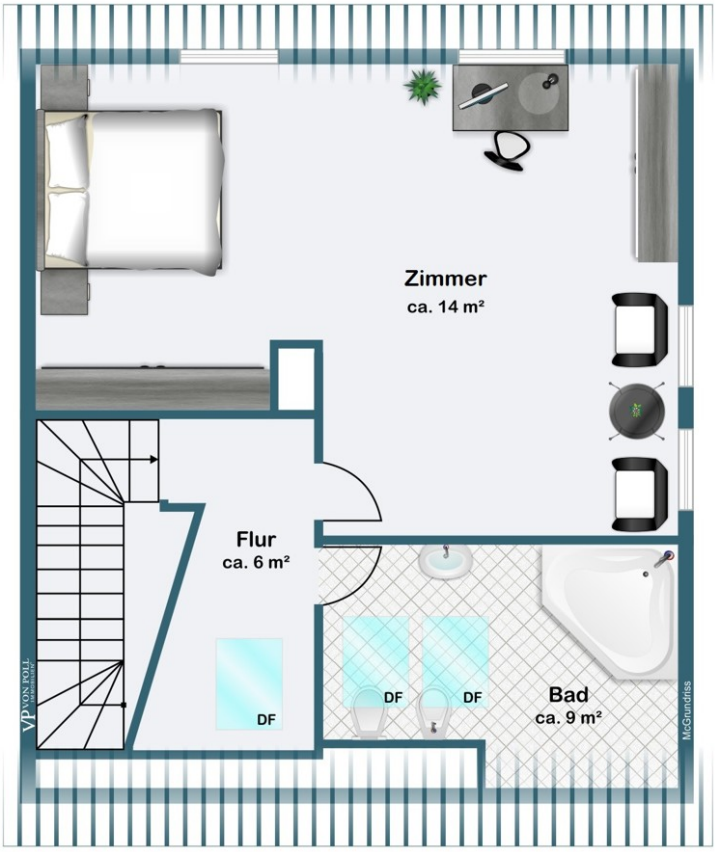
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

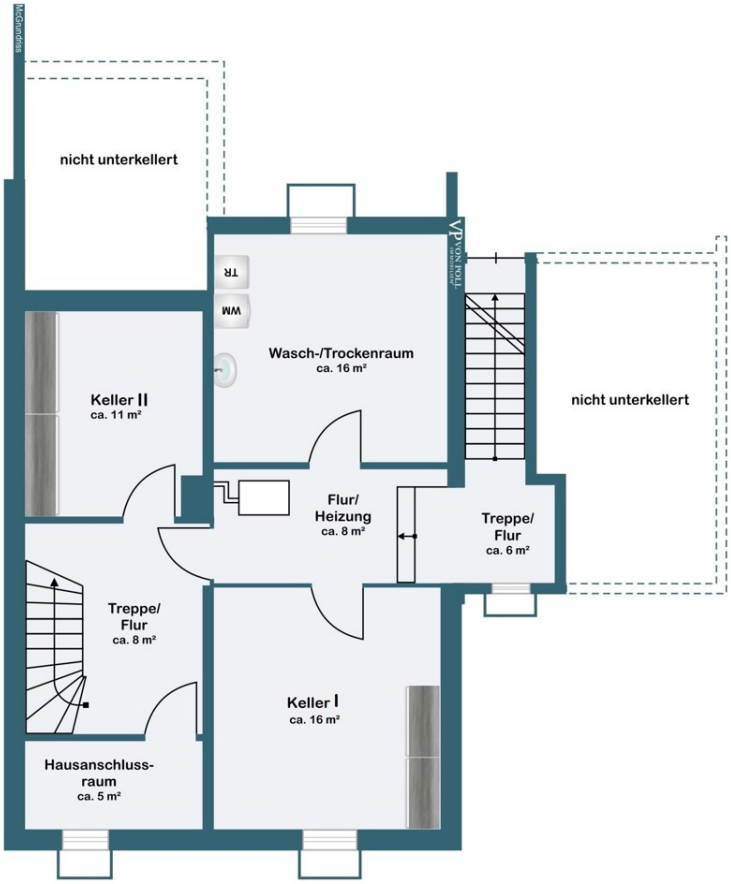
**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Plantas dos pisos




Balkon
ca. 3 m²
Zimmer I
ca. 14 m²
Zimmer II
ca. 24 m²
Flur
ca. 6 m²
Zimmer III
ca. 16 m²
Bad
ca. 5 m²


Zimmer
ca. 14 m²
Flur
ca. 6 m²
DF
DF
DF
Bad
ca. 9 m²
McGrundriss




Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Uma primeira impressão

Am Ende einer kleinen Stichstraße in dritter Reihe, liegt dieses Einfamilienhaus in einer der gefragtesten Lagen Frankfurts, auf dem Sachsenhäuser Berg. Durch die einzigartige Lage genießen Sie hier absolute Privatsphäre und Sicherheit. Ursprünglich 1962 erbaut, wurde es 2001-2003 komplett kernsaniert. Dach mit Gauben, Elektroleitungen, Steigleitungen, Fenster und die Heizung - alles wurde auf den neusten Stand gebracht. Über das Entrée sind der großzügige Wohn- und Essbereich, mit Glas-Schiebetür, sowie die Küche zu erreichen. Ergänzt wird diese Ebene durch einen charmanten Wintergarten mit Terracotta Fließen, der ganzjährig genutzt werden kann und den Blick in den schön eingewachsenen und uneinsehbaren Garten freigibt. Die geschützte Terrasse, mit Terracotta Fließen und großer Markise, lädt auch an kühleren Abenden zum Verweilen ein. Der massiv gebaute Grill ist perfekt für ein Barbecue. Über die elegante Treppe sind die weiteren Ebenen zu erreichen. Insgesamt sind im ersten und zweiten Obergeschoss vier Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer untergebracht, die individuell genutzt werden können. In jeder Etage befindet sich ebenso ein Badezimmer. Die Immobilie verfügt über besondere Details: Eine Panzerverglasung und ein Kaminofen im Erdgeschoss, schusssicheres Glas im Ober- und auch im Dachgeschoss, Kirschholzparkett, abschließbare Fenster, elektrische Rollläden, Alarmanlage und eine Klimaanlage im Masterbedroom. Im Untergeschoss sind neben dem Technikraum, ein Waschraum und zwei weitere Räume untergebracht. Ein Treppenaufgang zum Garten ermöglicht auch eine Nutzung für Gartenmöbel o.ä. Für den PKW steht eine Garage und zwei Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. Der ganze Keller wurde 2008 neu gefliest. Durch die besondere Lage und seine einzigartige Sicherheit, ist dieses Einfamilienhaus mit circa 421 Quadratmeter Grundstück, perfekt für Menschen denen Privatsphäre und Sicherheit wichtig ist.

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Detalhes do equipamento

- Außergewöhnliche Lage am Ende einer verkehrsberuhigten Stichstraße
- Alarmanlage und Bewegungsmelder mit Strahlern vor und hinter dem Haus im Garten
- Schusssichere Sicherheitseinganstür mit vierfachem Schließmechanismus
- Panzerglas im Erdgeschoss
- Beheizter Wintergarten mit Panzerglas und elektrischen Sonnenrollos, welcher durch Schiebeelemente fast komplett geöffnet werden kann
- Videokamera vor dem Eingangsbereich
- Abschließbare Fenster im ganzen Haus
- Dimmbare Lichtschalter
- Elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Schöne Glasschiebetür zwischen dem Wohn- und Essbereich
- Schienenelemente im Wohnbereich für Bilder
- Schusssicheres Glas im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Duschbad (erstes Obergeschoss)
- Kirschholz- oder Eichholzparkett in allen Wohn- und Schlafbereichen
- Klimaanlage im Masterschlafzimmer
- Große geschützte Terrasse mit Terracotta Fließen
- Elektrische Markise
- Einzelgarage mit bis zu zwei Stellplätzen vor dem Haus

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Tudo sobre a localização

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 in circa 20 und den Frankfurter Hauptbahnhof in circa 15 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 176.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

**Número da propriedade: 23001180 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz  Frankfurt am Main - Sachsenhausen
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com