

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

*CODICE OGGETTO: 25001184*



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138,48 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 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: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25001184                  |
| Superficie netta    | ca. 138,48 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                         |
| Camere da letto     | 2                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1998                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 895.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

**CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.07.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 121.70 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998                                |

CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 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: 25001184 - 60598 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: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Una prima impressione

Diese exklusive Drei-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in einer luxuriösen Villa aus dem Jahr 1998 und bietet auf circa 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein hochwertiges und großzügiges Wohnambiente. Der offen gestaltete Wohn-/ Essbereich ist mit edlem Marmorboden 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Dettagli dei servizi

- Videosprechanlage
- Marmorboden
- 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

**CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**CODICE OGGETTO: 25001184 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25001184 - 60598 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

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

---

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