

Frankfurt am Main – Sindlingen

# Charmantes Zweifamilienhaus mit einladendem Innenhof

Objektnummer: 24001110



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 450 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001110
Wohnfläche	ca. 174 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1878
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	403.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Die Immobilie

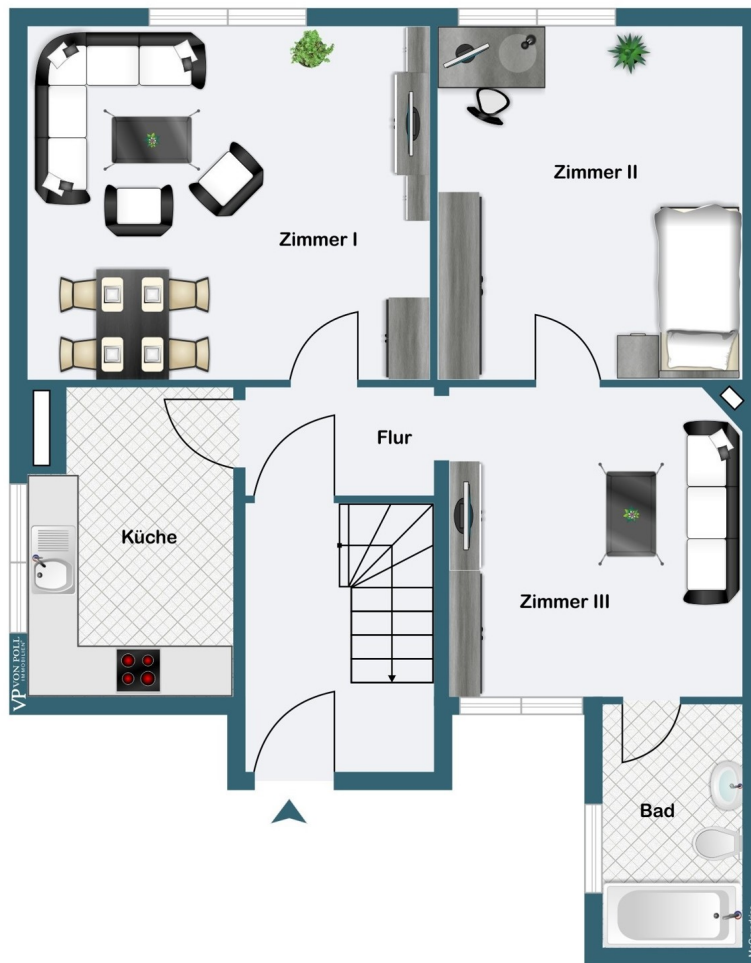


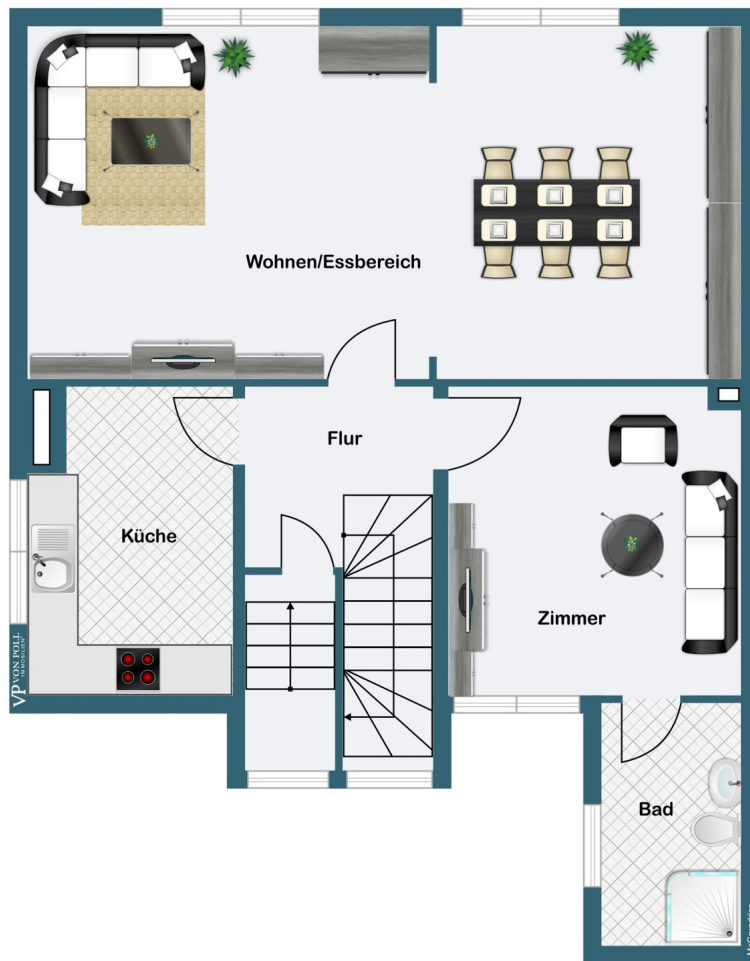
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

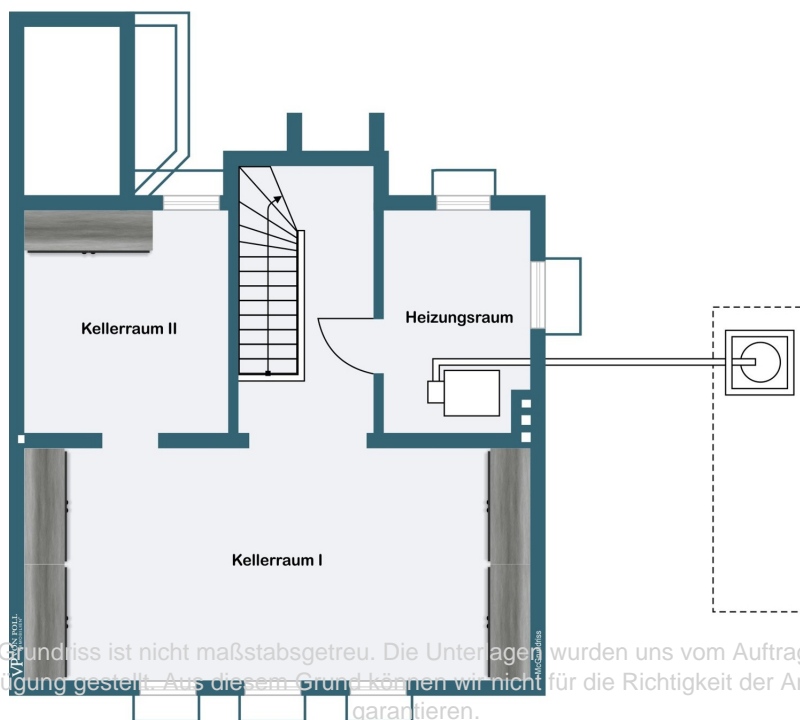
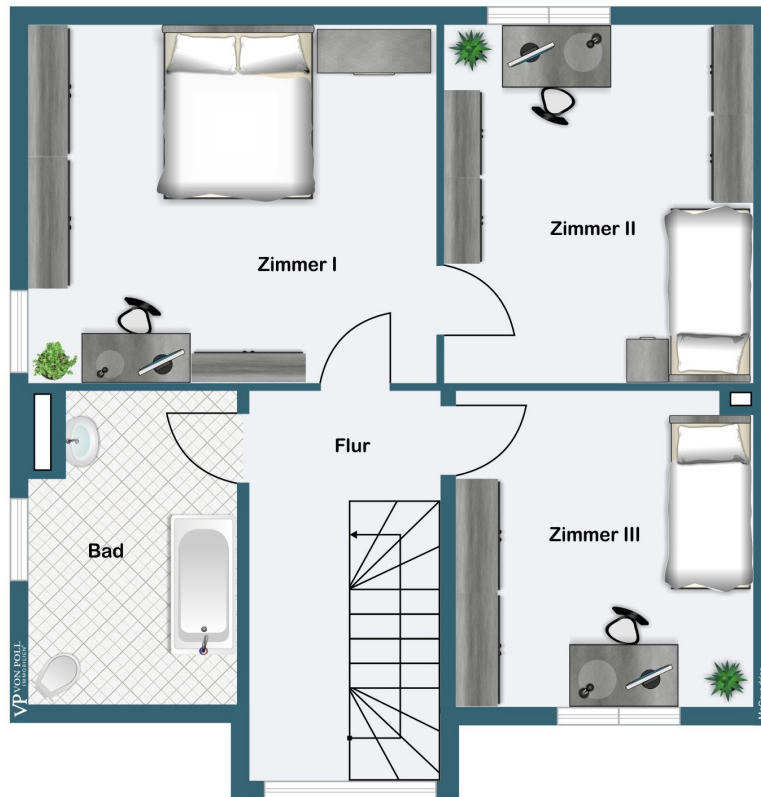
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses ansprechende Zweifamilienhaus im historischen Ortskern von Frankfurt Sindlingen präsentieren zu dürfen. Mit einem gepflegten Gartenbereich und Garagen bietet diese Immobilie vielfältige Wohnmöglichkeiten in einer begehrten Lage. Das 1878 errichtete Gebäude wurde 1963 um- und ausgebaut und seitdem kontinuierlich instand gehalten. Eine großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche und Tageslichtbad befindet sich im Erdgeschoss. Das Ober- und Dachgeschoss wurden zu einer lichtdurchfluteten Fünf-Zimmer-Maisonettewohnung mit optimaler Raumaufteilung ausgebaut. Hier ist der Rückbau zum Drei-Familien-Haus mit geringem Aufwand möglich. Das Haus ist vollständig unterkellert und in einem soliden Zustand. Es verfügt über eine Waschküche mit entsprechenden Anschlüssen für Waschmaschinen sowie einen Heizungsraum. Zusätzlich bieten separate Kellerräume für jede Wohneinheit ausreichend Stauraum. Der eingefriedete Garten- und Innenhofbereich hinter dem Haus bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach persönlichem Geschmack. Abgerundet wird das Angebot durch drei Garagen und Außenstellplätze mit elektrischem Zufahrtstor. Gerne erläutern wir Ihnen in einem persönlichen Vor-Ort-Termin die vielfältigen Nutzungsoptionen dieses Objekts, sei es als Einfamilienhaus, Drei-Familienwohnhaus zur Eigennutzung und/oder zur Vermietung.

Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kamin
- Tageslichtbad mit Dusche
- Badezimmer mit Badewanne
- Klimaanlage in der Maisonette-Wohnung
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Entkalkungsanlage
- Große Kellerräume
- Zisterne mit 10.000 Liter Volumen
- Innenhof mit kleinem eingefriedetem Garten
- Drei Garagen mit elektrischem Torantrieb sowie Außenstellplätze im Innenhof
- Rückbau der aktuellen Nutzung des Zwei-Familien-Hauses zum Drei-Familien-Haus möglich

Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Alles zum Standort

Sindlingen ist der Stadtteil mit dem doppelten Gesicht, wie man sagt. Getrennt durch die Bahnstrecke Frankfurt – Wiesbaden, liegt im Süden der circa 1.200 Jahre alte Ortskern mit circa 150 denkmalgeschützten Häusern, im Norden hingegen sind im Laufe der Zeit immer mehr Neubauten entstanden. Dieser Stadtteil verfügt über eine Grundschule, einer Grund- und Hauptschule sowie über die Internationale Schule Frankfurt-Rhein-Main, eine Privatschule mit Grundschul- und Gymnasialzweig. Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben.

Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 403.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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 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.

Objektnummer: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ricky Saliev

---

Bolongarostraße 165 Frankfurt am Main – Höchst  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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