

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Großzügige Dachgeschosswohnung im Kulturdenkmal mit Ausbaupotential fußläufig vom Schweizer Platz

Número de propiedad: 24001148



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

PRECIO DE COMPRA: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154,49 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6

Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	24001148	Precio de compra	1.950.000 EUR
Superficie habitable	ca. 154,49 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	4	Modernización / Rehabilitación	2024
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 117 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1906	Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	96.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.11.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas		

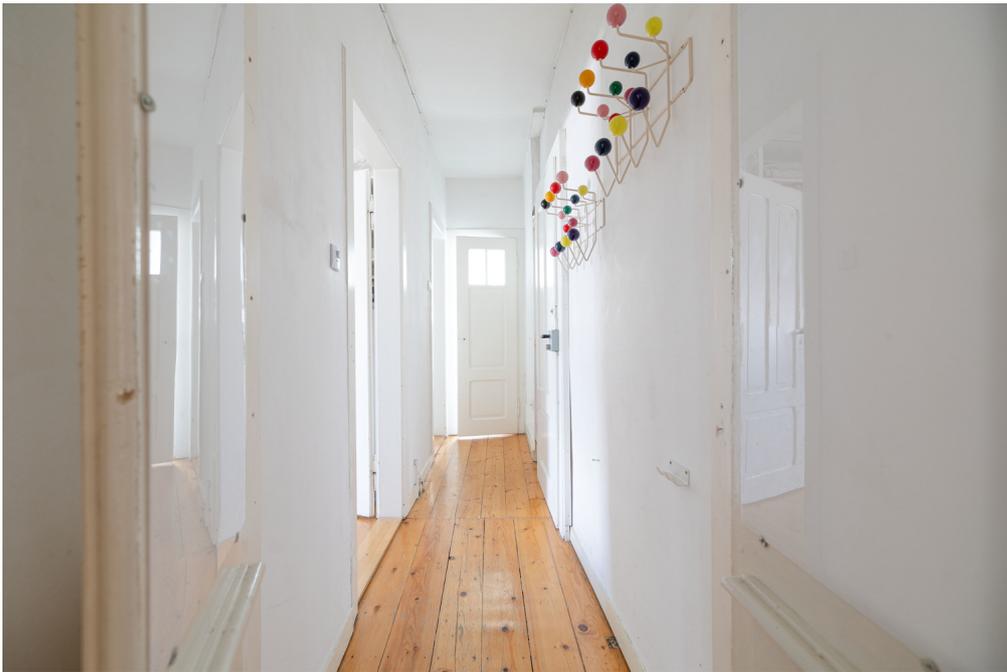
Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propiedad



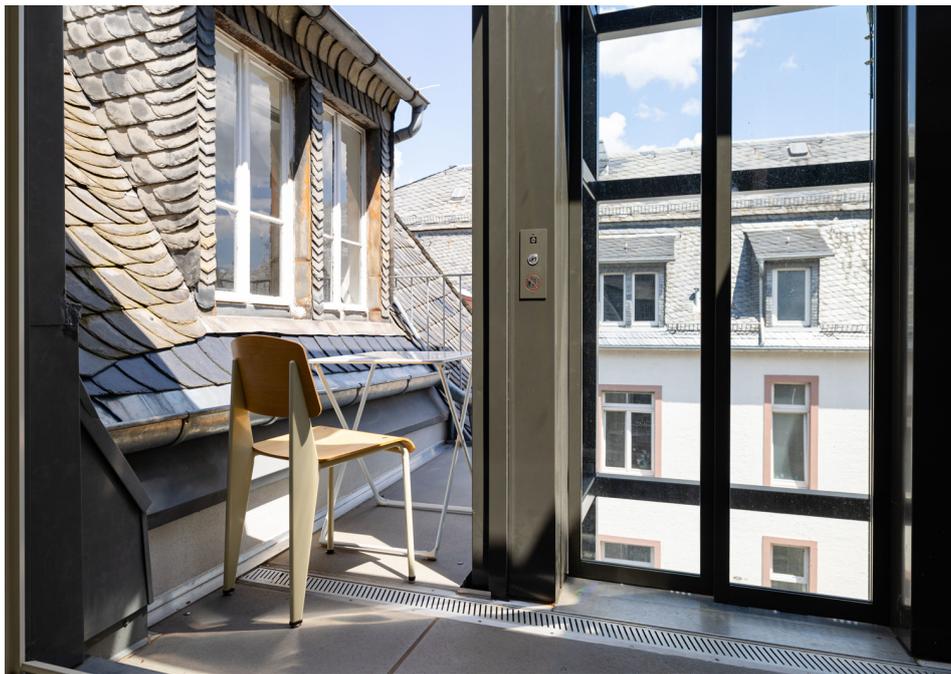
Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propiedad

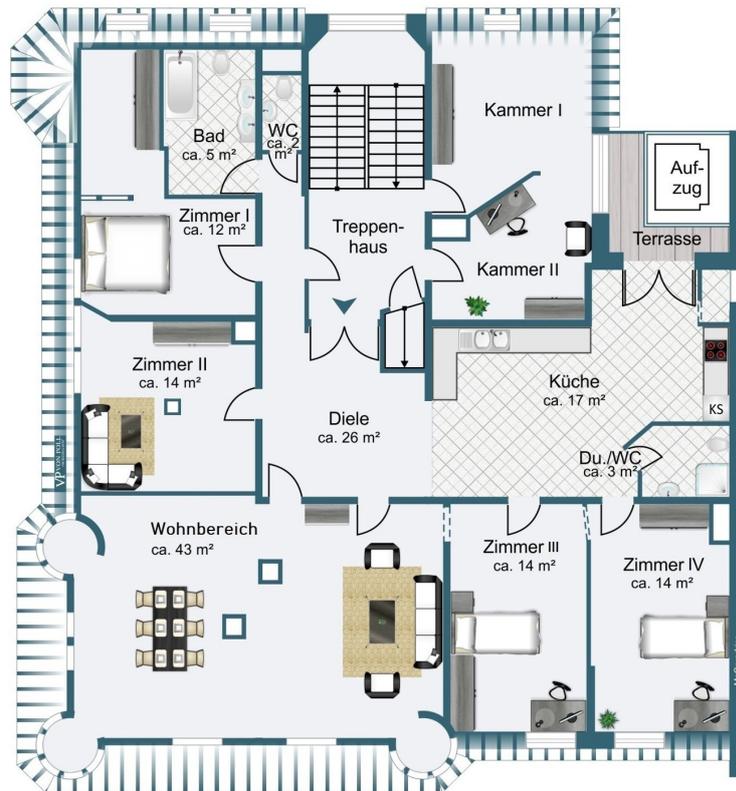


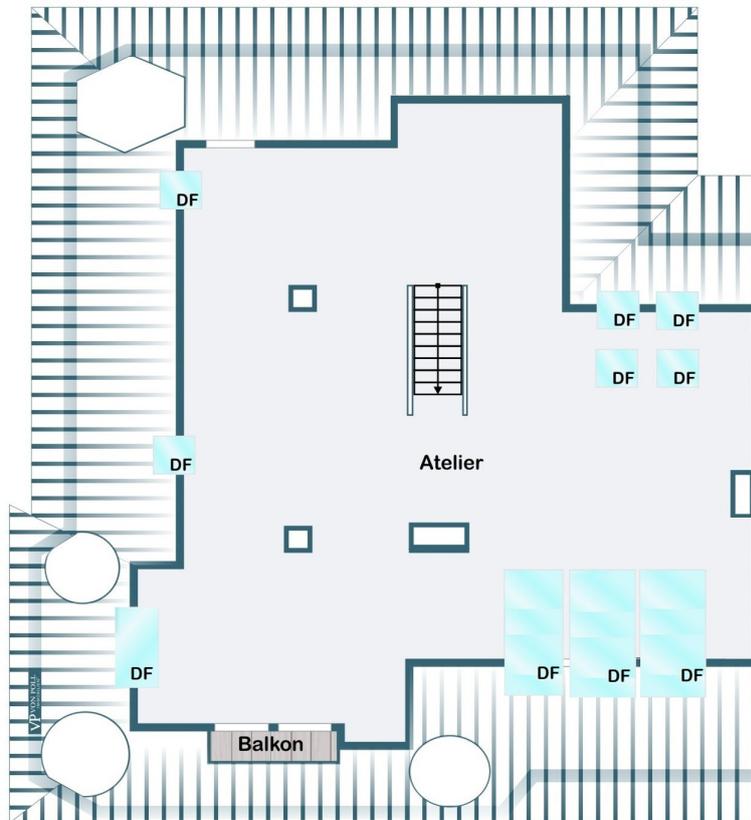
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

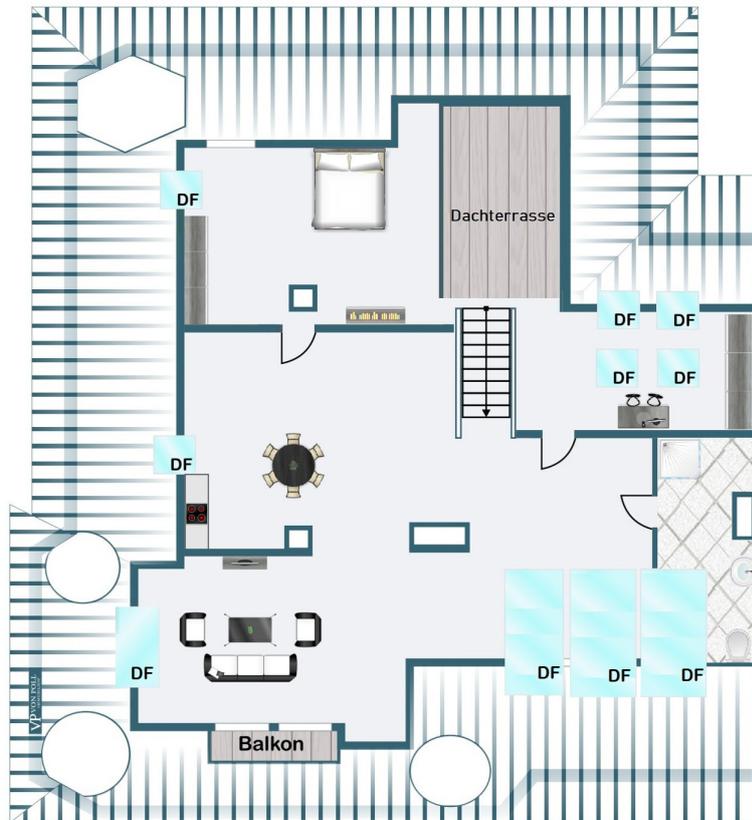
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Una primera impresión

Das einzigartige Kulturdenkmal aus dem Jahre 1905 befindet sich in einer Seitenstraße des Schweizer Platzes, inmitten des Malerviertels von Sachsenhausen und ist umgeben von historischen Bauformen aller Stilelemente. Laut dem hessischen Verzeichnis der Kulturdenkmäler handelte es sich um ein "Mietshaus in historischen Mischformen nach Entwurf der Gebrüder Heunisch. Fassade durch Eckerker, Fachwerkgiebel, Balkons und Turmaufsätze aufgelöst." Die einzigartige Altbauwohnung, die hier angeboten wird, befindet sich in der 4. Etage der Liegenschaft und wurde Anfang der 2000er Jahre behutsam modernisiert, um den Charakter der Liegenschaft nicht zu verlieren. Somit sind hier 3–4 Schlafzimmer, zwei Bäder, ein großzügiges Wohnzimmer und ein offener Wohn- / Essbereich entstanden. Besonders ansprechend präsentiert sich das Wohnzimmer mit drei kleinen Ecktürmen mit Blick über die Dächer des Malerviertels. Ein Ofen inmitten des Raumes vermittelt ein heimeliges Ambiente und lädt zum Verweilen ein. Hier befindet sich genügend Platz für eine mehrköpfige Familie oder um Gäste zu empfangen. Auf dieser Etage befinden sich, außerhalb der Wohnung, ebenfalls zwei ehemalige Mansardenkammern, welche ebenso als Zimmer genutzt werden könnten, bisher aber nicht in die Wohnung integriert sind. Weiteres Ausbaupotential befindet sich im Spitzboden. Hier läuft ein Bauantrag zum Ausbau. Die Fläche beträgt weitere knapp 100 Quadratmeter. Der Raum diente bisher als Atelier-Nutzfläche, ist teilweise gedämmt und verfügt schon über großflächige Dachflächenfenster; davon fungiert eines als zweiter Rettungsweg. Wasseranschlüsse für Küche, Bad und WC sind bereits verlegt, des Weiteren wurde hier ein Balkon geschaffen mit einem sagenhaften Blick über die Skyline, den Taunus bis hin in die Pfalz. Diverse Nutzungsmöglichkeiten sind hier denkbar. Einerseits könnte das künstlerische Atelierambiente als Büro genutzt werden; ein Um- und Ausbau in eine zweite Wohnung oder die Erweiterung der bestehenden Wohnung ist beim Bauamt angefragt. Im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen wurde in 2023 ein Aufzug an die Liegenschaft angebaut, sodass die bestehende Wohnung einen direkten Zugang in die Küche bekommen hat. Da es sich um einen Außenaufzug handelt, ist bei den Baumaßnahmen sogar ein Balkon entstanden. Das ca. 180 qm große Mansardengeschoß wird somit ergänzt durch insgesamt ca. 100 qm Nutzfläche im Spitzboden, so dass sich hier dem Käufer auf ca. 280qm vielfältigste Möglichkeiten bieten. Lassen Sie sich von der Einzigartigkeit dieser Liegenschaft überzeugen!

Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Detalles de los servicios

- Offene Küche
- Dielenboden
- Ofen
- Außenaufzug in die Wohnung mit Balkon
- Turmzimmer und Erker
- Zwei Bäder
- WC
- ausbaufähiger Spitzboden mit Balkon
- Drei Kellerräume

Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Todo sobre la ubicación

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-Nord hat eine optimale Anbindung an die Autobahn A3 und A5. Den Flughafen Rhein Main, sowie den Hauptbahnhof Frankfurt, erreichen Sie in 15 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe, wobei man alle Einrichtungen auch fußläufig sehr gut erreichen kann. Der Südbahnhof und die U-Bahn-Station Schweizer Platz befinden sich wenige Minuten entfernt. Von da aus fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8 in Richtung Innenstadt.

Número de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 96.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 de propiedad: 24001148 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Frankfurt am Main - Sachsenhausen

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)