

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Charmantes Familiendomizil auf dem Sachsenhäuser Berg

????????? ??????????: 24001100



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

????? ??????: 1.350.000 EUR • ??????????: ca. 305 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ??????? ????: 1.035 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001100	????? ???????	1.350.000 EUR
????????????	ca. 305 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	11	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	8	?????????	????????
????????????		????????????	
????????????	3	????????????????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1956	??????	
?????? ?????????????	1 x ??????	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	339.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	09.01.2034	???????????????	
?????????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	

???????? ??????????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????



???????? ????????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ????????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



??????? ???????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????





???????? ????????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????

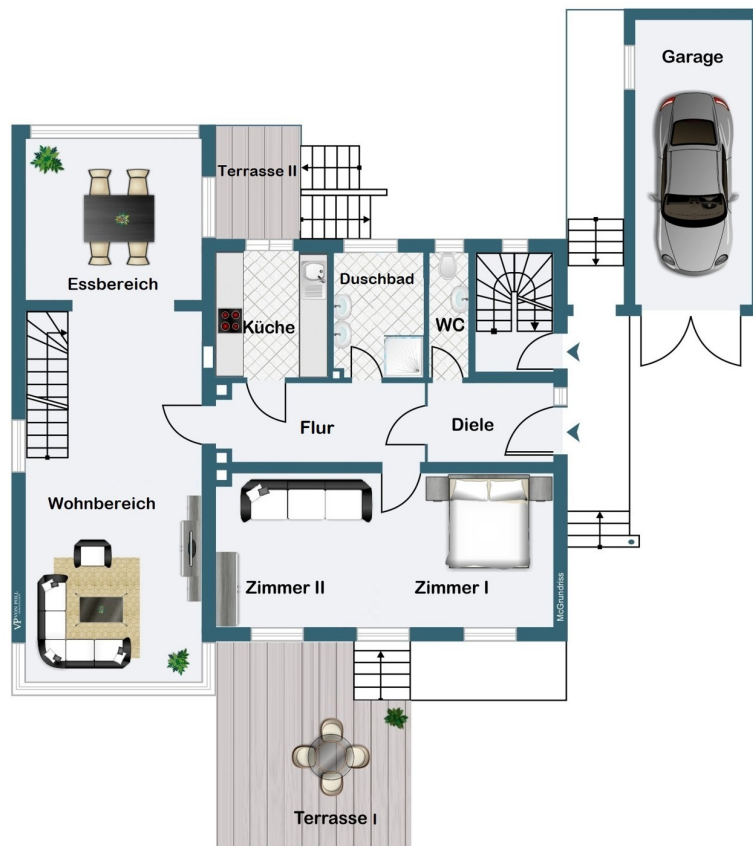


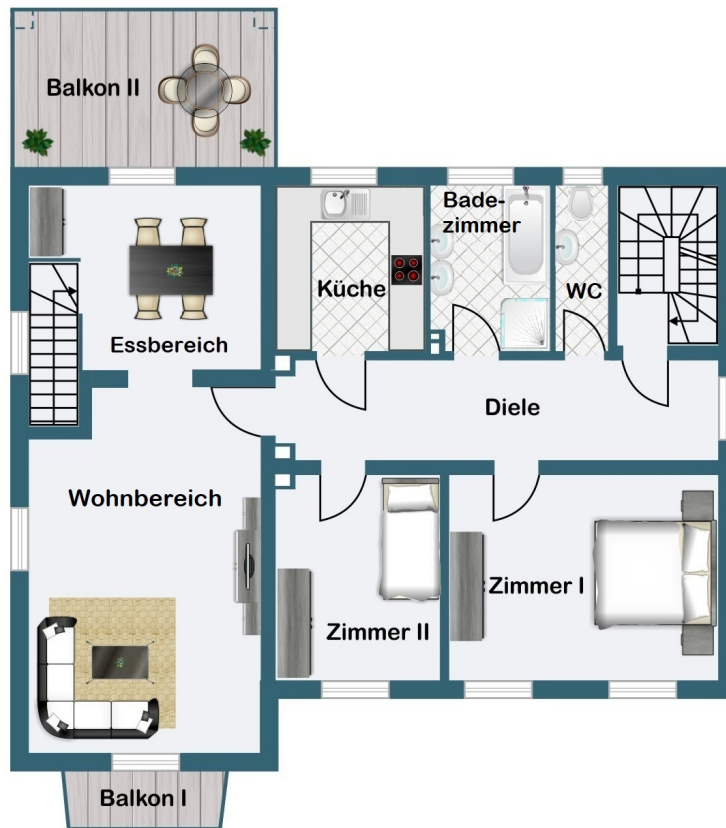
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

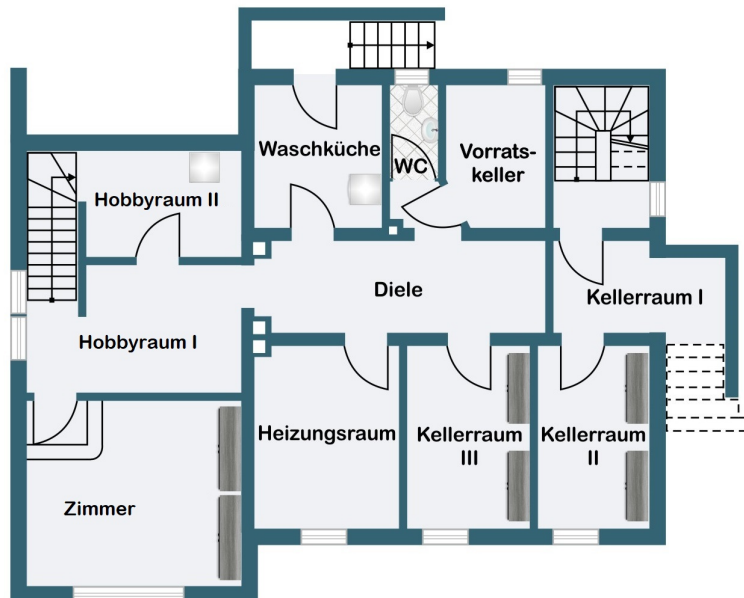
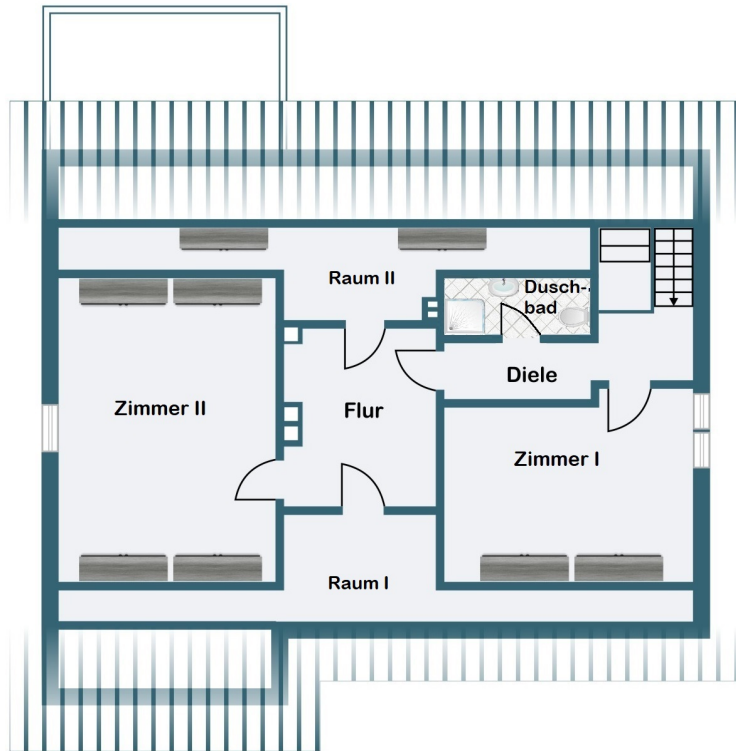
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

??????? ???????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

??? ?????? ???????????

Die grüne und doch zentrale Lage im attraktiven und familienfreundlichen Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen auf dem Sachsenhäuser Berg, ist einer der vielen Vorzüge dieses Ein/ bzw. Zweifamilienhauses. Erbaut im Jahr 1956, präsentiert es sich auf einem wunderschönen, alt eingewachsenem circa 1.035 Quadratmetern großen Grundstück samt herrlichem und bunten Garten. Mit einer Wohn/- und Nutzfläche von circa 415 Quadratmetern über drei Etagen bietet das Haus auch für eine größere Familie oder als Mehrgenerationenhaus ausreichend Platz. Es kann auch wie ursprünglich angelegt als Zweifamilienhaus genutzt werden. Das Anwesen verfügt über insgesamt 11 Zimmer, davon acht Schlaf/-Kinder/- oder Arbeitszimmer sowie drei Bäder und separate Gäste-WC's. Zwei Terrassen sowie zwei Balkone laden an warmen Tagen zum Verweilen und Entspannen mit Blick auf die sehr grüne und idyllische Umgebung ein. Für Kaufinteressenten, die eine Immobilie mit Potenzial suchen und bereit sind, in eine Sanierung bzw. Modernisierung/Renovierung zu investieren, bietet dieses Haus die ideale Möglichkeit, sich ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen und Wünschen zu schaffen – denn dem Gestaltungsspielraum sind hier kaum Grenzen gesetzt. Das Haus bietet durch die wenigen tragenden Wände und vielen Eingangsmöglichkeiten außerordentliche Möglichkeiten zu Umbau und Erweiterung. Es ist eine Bauvoranfrage ( Pläne und Berechnungen ) für eine Erweiterung der Wohn-/ und Nutzfläche beim Bauamt Frankfurt gestellt worden. Die zukünftigen Eigentümer werden ihre eigenen Pläne zur Nutzung entwerfen und verwirklichen. Um das Potenzial der Immobilie und des Grundstücks aufzuzeigen, haben die heutigen Eigentümer jedoch einen Architekten beauftragt, um zwei weitere Optionen einer attraktiven zukünftigen Nutzung aufzuzeigen. Potenzial mit Neugestaltung des Dachgeschosses – circa 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Auf Basis der derzeitigen Bausubstanz in Kombination mit Neugestaltung des Dachgeschosses kann die Attraktivität der Immobilie noch erheblich gesteigert werden. Das Konzept wurde mit dem beauftragten Architekten erarbeitet, es ergeben sich circa 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hierfür wurde ein Bauantrag eingereicht, an den sich die neuen Eigentümer nicht halten müssen. Potenzial durch Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz - circa 370 m<sup>2</sup> Wohnfläche: In einer weiteren Version wurde die vorhandene Bausubstanz optimiert und unter Ausnutzung des Baurechts erweitert. Hierdurch entstehen circa 370 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für diese Vision wurden Planungen durchgeführt. Es entstehen sehr attraktive Flächen in der Kombination der Substanz mit einem modernen Anbau. Auf Basis dieser Anregung kann ein Erwerber die Gestaltung weiter individualisieren und einen eigenständigen Bauantrag einreichen. Natürlich ist auch der Abriss und Neubau ohne die Einbindung der Substanz eine Option. Darüber hinaus ist die sehr familienfreundliche Lage auf dem Sachsenhäuser Berg kaum zu übertreffen:

Hier lassen sich fernab vom Großstadtlärm Natur und Privatsphäre genießen, ohne dass auf eine gute Infrastruktur mit exzellenter Verkehrsanbindung und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten verzichtet werden müsste. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtwaldes, der nur drei Minuten fußläufig entfernt ist und somit eine idyllische Umgebung für Spaziergänge und Entspannung im Grünen bietet. Ebenso leicht erreichbar ist der Waldspielpark. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, darunter der Edeka-Markt am Henninger Turm, ermöglichen eine bequeme Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Dingen des täglichen Bedarfs. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten und Grundschulen, während die weiterführenden Schulen im Stadtteil Sachsenhausen in kurzer Zeit zu erreichen sind. Der Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit einer Bushaltestelle und den Buslinien 36 und 48, die eine Anbindung zum S-Bahnnetz am Südbahnhof bieten. Die Bushaltestelle ist nur zwei Minuten von der Immobilie entfernt. Dadurch ist eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet und der tägliche Weg zur Arbeit oder zur Schule wird erleichtert. Eine einmalige Gelegenheit, Ihre ganz persönliche Vision vom perfekten Familiendomizil Wirklichkeit werden zu lassen!

??????? ???????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

???????????????? ???? ??????????

- Helle Räumlichkeiten
- Großzügiger Grundriss
- Parkettböden
- Einbauküche
- Idyllischer alt eingewachsener Garten
- Absolut ruhige Straße
- Familienfreundliche Lage



??????? ???????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

??? ??? ??? ???????????

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

???????? ??????????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 339.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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.

???????? ??????????: 24001100 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz ?????????????? - Sachsenhausen

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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