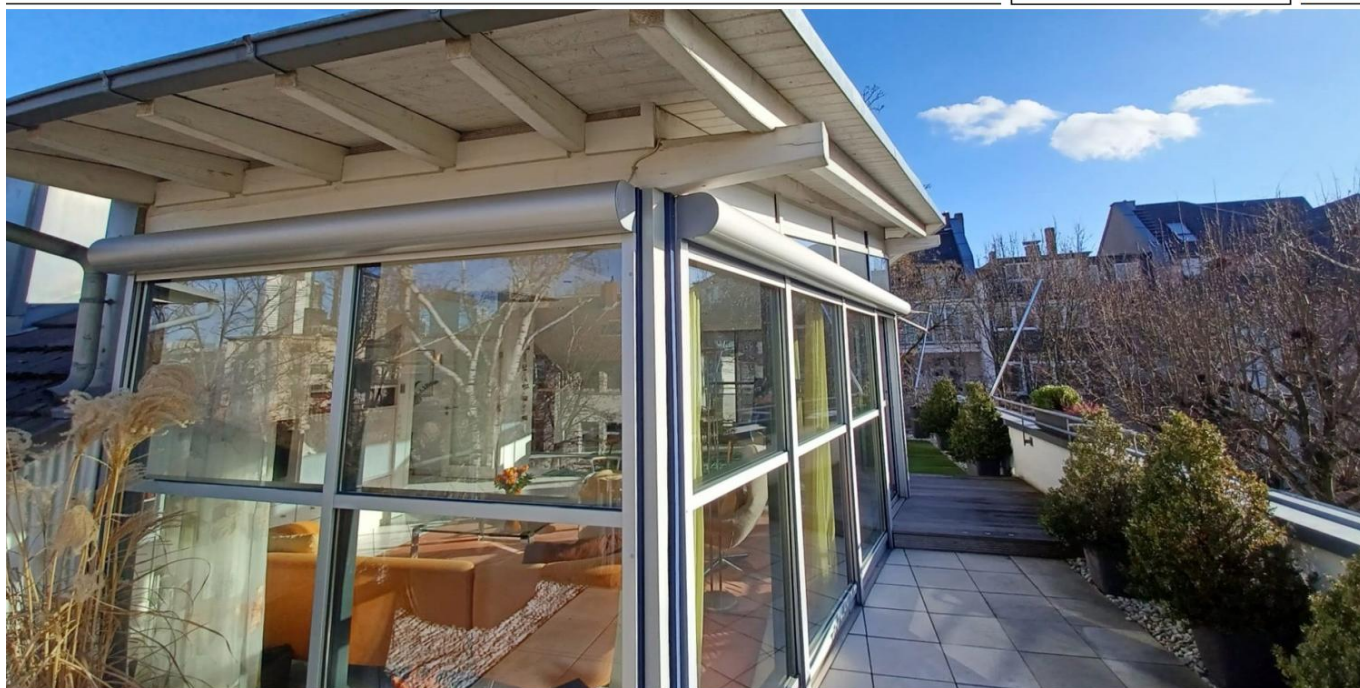


Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Helle Wohnung mit Penthousecharakter, Lift und 2 Tiefgaragenplätzen im Malerviertel

**CODICE OGGETTO: 25001010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25001010 - 60596 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: 25001010 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001010
Superficie netta	ca. 169 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25001010 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	89.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.07.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 25001010 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001010 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001010 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001010 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



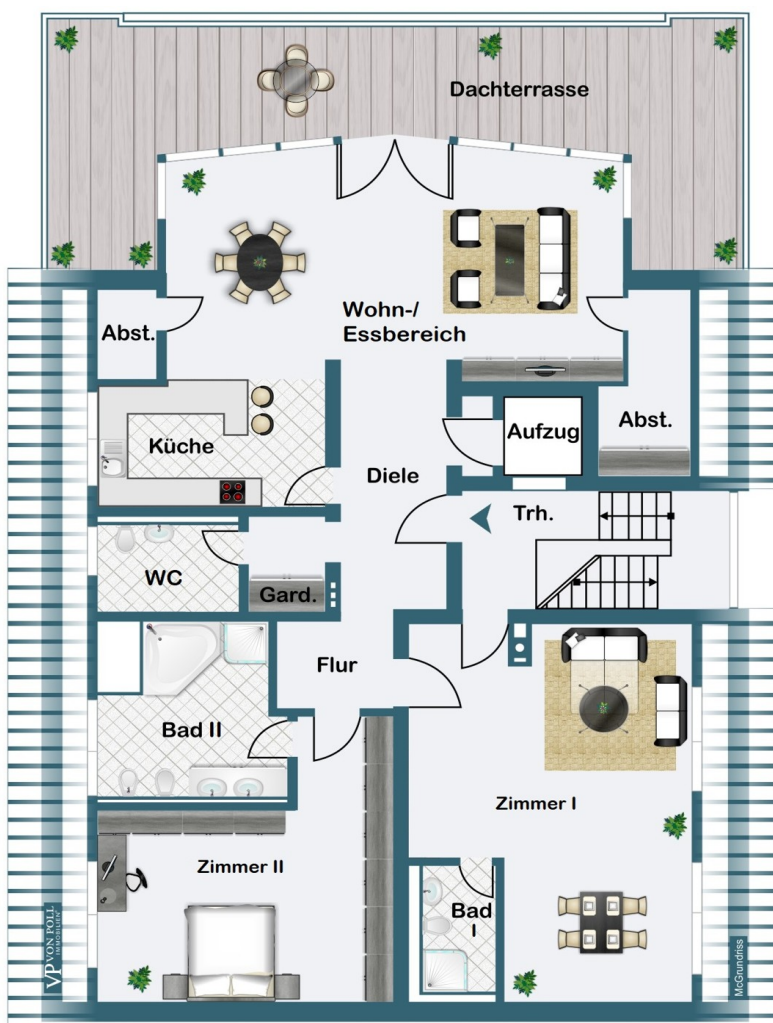
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



CODICE OGGETTO: 25001010 - 60596 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: 25001010 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Una prima impressione

Ihr neues Zuhause befindet sich im Malerviertel in Sachsenhausen Nord. Das Museumsufer liegt in unmittelbarer Nähe. Sehr komfortabel gelangen Sie mit einem Lift direkt in die große Drei-Zimmer-Wohnung mit einer imposanten Terrasse in Süd-West-Ausrichtung. Das lichtdurchflutete Domizil hat den Charakter eines Penthouses. Bereits das helle, einladende Entrée der Wohnung begeistert mit einer Deckenhöhe von circa 5 Metern und einem Glasdach. Der großzügige Wohn-/ Essbereich mit halboffener Küche verfügt über eine komplette, bodentiefe Fensterfront und hat einen fantastischen Tageslichteinfall. Selbst bei trübem Wetter ist die Wohnung sehr hell. Das Master-Schlafzimmer ist mit einem 6 Meter langen, maßangefertigten Einbauschränk versehen und bietet ein sehr geräumiges, luxuriöses Tageslichtbad-en-suite. Das zweite Schlafzimmer besitzt ebenfalls ein Bad-en-suite und Küchenanschlüsse. Dieser Bereich, mit eigenem Eingang, könnte als separates Apartment innerhalb der Wohnung genutzt werden, ist aber auch als großes Kinderzimmer oder Arbeitszimmer bzw. Gästebereich sehr gut geeignet. Im Flur ist ein weiterer maßangefertigter Einbauschränk mit viel Staufläche sowie ein Tageslicht-Gäste-WC vorhanden. Die Wohnung begeistert mit ihrem durchdachten Schnitt, Großzügigkeit und dem besonderen Licht. Die Terrasse, ausgestattet mit einem elektrischen Sonnensegel, bietet rundum einen offenen, weiten Blick. Das Angebot beinhaltet zudem zwei Tiefgaragenplätze und zwei Kellerräume.

**CODICE OGGETTO: 25001010 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Dettagli dei servizi

- Lift direkt in die Wohnung
- Maßangefertigte Einbauschränke
- Circa fünf Meter Deckenhöhe mit Glasdach im Entrée
- Fußbodenheizung
- Viel Staufläche in den Abseiten
- Tageslicht-Bad en Suite mit Badewanne
- Tageslicht-Gäste-WC mit Anschlüssen Waschmaschine
- Gästebad mit Dusche
- Garderobe
- Große Fensterfront im Wohnbereich
- Elektrische Rollläden
- Dachterrasse mit elektrischem Sonnensegel
- Zwei Kellerräume
- Waschküche mit eigenen Anschlüssen im Keller
- Zwei Tiefgaragenstellplätze

**CODICE OGGETTO: 25001010 - 60596 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-Nord hat eine optimale Anbindung an die Autobahn A3 und A5. Den Flughafen Rhein Main erreichen Sie in 15 Autominuten und den Hauptbahnhof Frankfurt erreichen Sie in 10 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe, wobei man alle Einrichtungen auch fußläufig sehr gut erreichen kann. Der Südbahnhof befindet sich wenige Minuten entfernt. Von da aus fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8 in Richtung Innenstadt.

**CODICE OGGETTO: 25001010 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 89.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

**CODICE OGGETTO: 25001010 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francoforte sul Meno - Westend  
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)