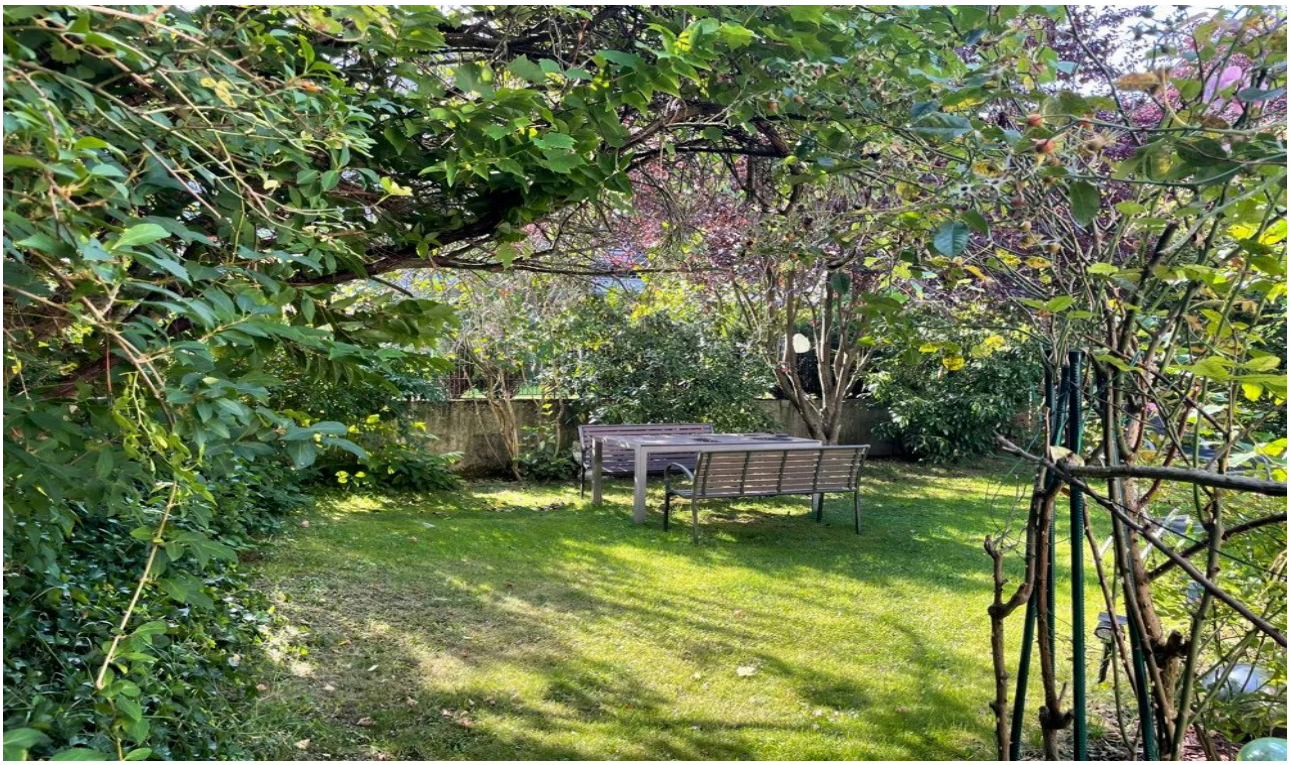
Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Propiedad encantadora en una ubicación popular

*Número de propiedad: 22001326*



PRECIO DE COMPRA: 1.520.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 266 $m^2$ • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 $m^2$

Número de propiedad: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen


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

Número de propiedad: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 22001326 |
| Superficie habitable | ca. 266 m² |
| Año de construcción | 1955 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 1.520.000 EUR |
| Tipo de objeto | Terreno |
| Provision | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2010 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Características | Jardín / uso compartido |

Número de propiedad: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 02.12.2031 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 189.7 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | F |
| Año de construcción según el certificado energético | 1955 |

Número de propiedad: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# La propiedad





Número de propiedad: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# La propiedad





Número de propiedad: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Una primera impresión

Esta casa unifamiliar con apartamento independiente y un precioso jardín paisajístico se encuentra en una ubicación privilegiada en Sachsenhäuser Berg. Construida a finales de la década de 1950, estuvo ocupada por la familia propietaria hasta su cesión en 2004. La renta mensual neta actual es de 3.103,20 €. Se accede a la casa por un pasillo y, en la planta baja, se encuentra un amplio salón-comedor con chimenea y cocina independiente, además de un aseo de invitados y un guardarropa. Desde el salón se accede a la terraza y al precioso jardín paisajístico, orientado al sureste. El jardín resulta especialmente acogedor en verano. La planta superior consta de tres dormitorios y un baño, además de una gran terraza orientada al sur. El ático se amplió añadiendo una buhardilla para crear más espacio habitable. Ahora alberga tres habitaciones, la antigua cocina y un baño. El ático también podría utilizarse como apartamento independiente. La casa dispone de un sótano completo, que ofrece una espaciosa bodega con dos entradas al patio y al jardín. El apartamento independiente se encuentra en la misma planta y se accede a él por una escalera exterior independiente. Actualmente está desocupado. Lo más destacado de esta propiedad es su jardín maduro, orientado al sureste, que ofrece total privacidad. El precio de compra incluye una cochera. El plan urbanístico vigente especifica una relación de ocupación del suelo (GRZ) de 0,4 y una relación de superficie construida (GFZ) de 0,8. Los inquilinos mayores desean permanecer en la propiedad, lo que le ofrece una inversión muy segura y rentable a largo plazo. Si el arrendamiento finaliza, puede, por supuesto, demoler la vivienda unifamiliar y probablemente construir una nueva casa unifamiliar o trifamiliar de aproximadamente 430 metros cuadrados de superficie habitable. La propiedad está libre de cargas y restricciones de edificabilidad.

Número de propiedad: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Detalles de los servicios

- Beliebte Lage
- Gut geschnittenes Grundstück
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8
- Teilweise Vermietet (EUR 2.850,- monatlich)
- Einliegerwohnung
- Zwei Terrassen
- Eingewachsener Garten in Süd-Ostausrichtung
- Carport

Número de propiedad: 22001326 - 60599 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-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.

Número de propiedad: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.12.2031.
Endenergiebedarf beträgt 189.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 22001326 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com