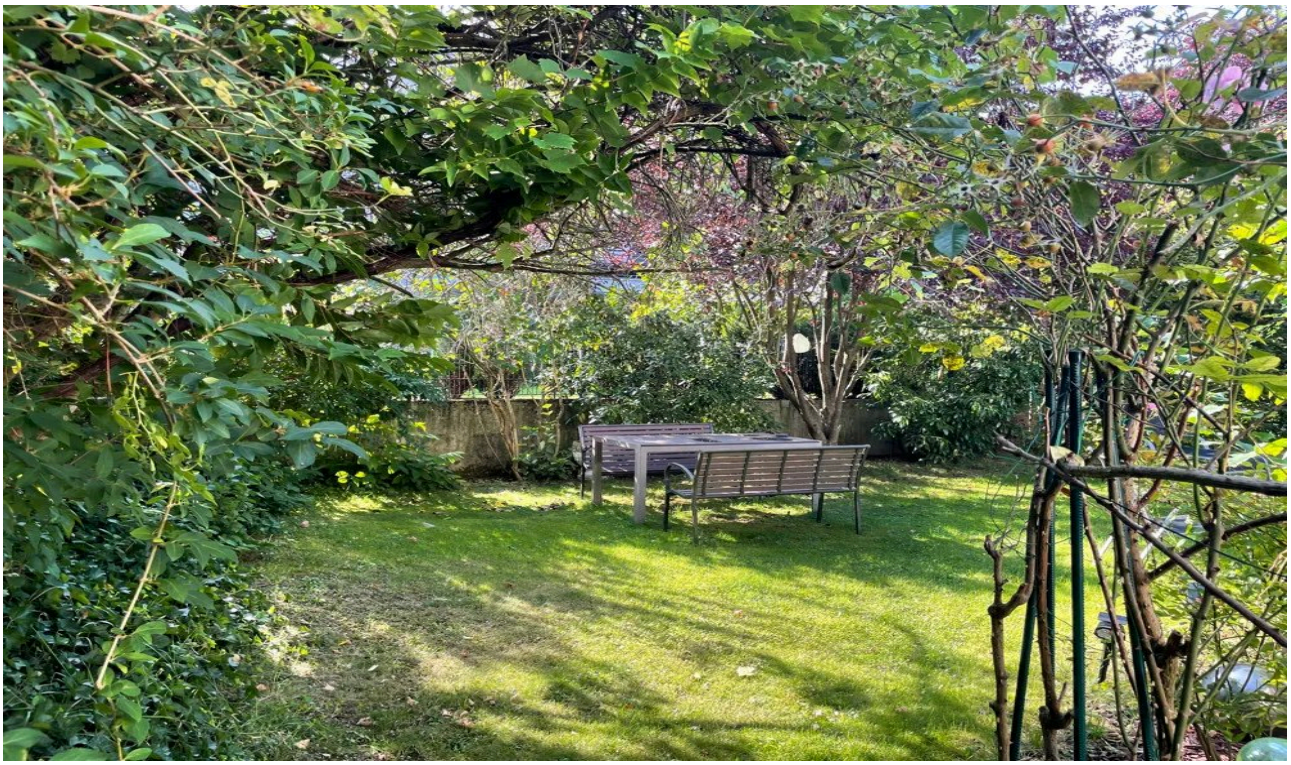
Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Charmantes Grundstück in beliebter Lage

Objektnummer: 22001326a



KAUFPREIS: 1.520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 630 m²

Objektnummer: 22001326a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

Objektnummer: 22001326a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	22001326a
Wohnfläche	ca. 266 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1955

Kaufpreis	1.520.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 22001326a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.12.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	189.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 22001326a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 22001326a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 22001326a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einem herrlich eingewachsenen Garten liegt in einer sehr beliebten Lage auf dem Sachsenhäuser Berg. Ende der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts erbaut, wurde es von der Familie des Hausherrn bewohnt, bis es 2004 vermietet wurde. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt derzeit monatlich EUR 3.793,20.

Sie betreten das Haus über eine Diele und finden im Erdgeschoss nebst Gäste-WC und Garderobe einen großzügigen Wohn-/ Essbereich mit Kamin und separater Küche. Die Terrasse und der herrlich eingewachsene Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung sind über den Wohnbereich zu erreichen. Der Garten lädt besonders im Sommer zum Verweilen ein.

Das Obergeschoss beherbergt neben drei Schlafzimmern und einem Badezimmer ebenfalls über eine große Terrasse mit Süd-Ausrichtung. Das Dachgeschoss wurde im Zuge der Errichtung einer Gaube vergrößert, um hier weiteren Wohnraum zu schaffen. Hier befinden sich drei Zimmer, die ehemalige Küche und ein Bad. Das Dachgeschoss könnte auch als separate Wohnung fungieren.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt dadurch über einen großzügigen Keller mit zwei Zugängen zum Hof und Garten. Die Einliegerwohnung befindet sich auf gleicher Ebene und ist durch die separate Außentreppe zu erreichen.

Das Highlight dieser Immobilie ist der nach Süd-Osten ausgerichtete und eingewachsene Garten, der Privatsphäre bietet. Ein Carport steht ebenfalls zur Verfügung, der im Kaufpreis beinhaltet ist. Aktuell sieht der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 vor.

Die älteren Mieter möchten in der Immobilie wohnen bleiben. Somit haben Sie bis auf weiteres eine sehr sichere und ertragsreiche Kapitalanlage.

Wenn das Mietverhältnis nicht mehr besteht, können Sie selbstverständlich das Einfamilienhaus auch abreißen und sehr wahrscheinlich mit einem neun Ein- bis Dreifamilienhaus mit einer Wohnfläche von circa 469,20 Quadratmeter bebauen.

Das Grundstück ist frei von Alt- und Baulasten.

Objektnummer: 22001326a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Ausstattung und Details

- Beliebte Lage
- Gut geschnittenes Grundstück
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8
- Vermietet (EUR 3.793,20 ,- monatlich)
- Einliegerwohnung
- Zwei Terrassen
- Eingewachsener Garten in Süd-Ostausrichtung
- Carport

Objektnummer: 22001326a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 22001326a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Sonstige Angaben

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: 22001326a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com