

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Sanierungsbedürftiges Reihenendhaus auf Südgrundstück am Sachsenhäuser Berg

*Número da propriedade: 25001221*



PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 103,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 350 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25001221                                             |
| Área                   | ca. 103,3 m <sup>2</sup>                             |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 3                                                    |
| Quartos                | 2                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 1953                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 795.000 EUR                                                                 |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Área útil                   | ca. 92 m <sup>2</sup>                                                       |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 209.90 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 25.08.2035          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1953                     |

Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## O imóvel



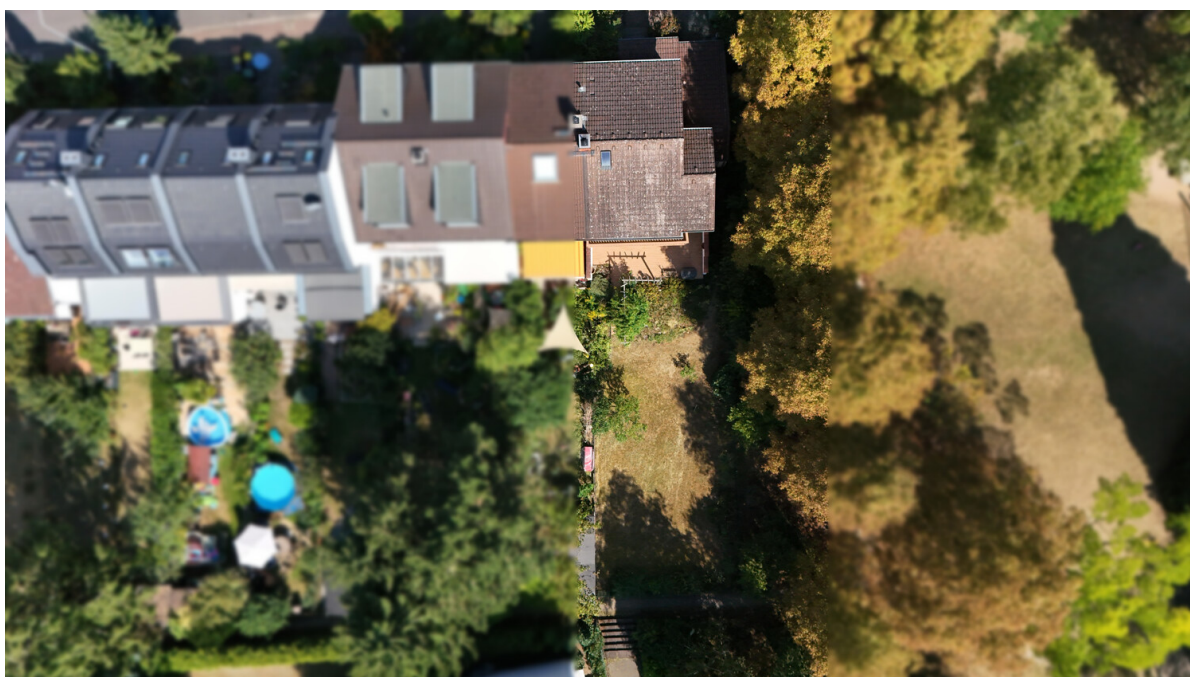
Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## O imóvel



VON POLL  
IMMOBILIEN

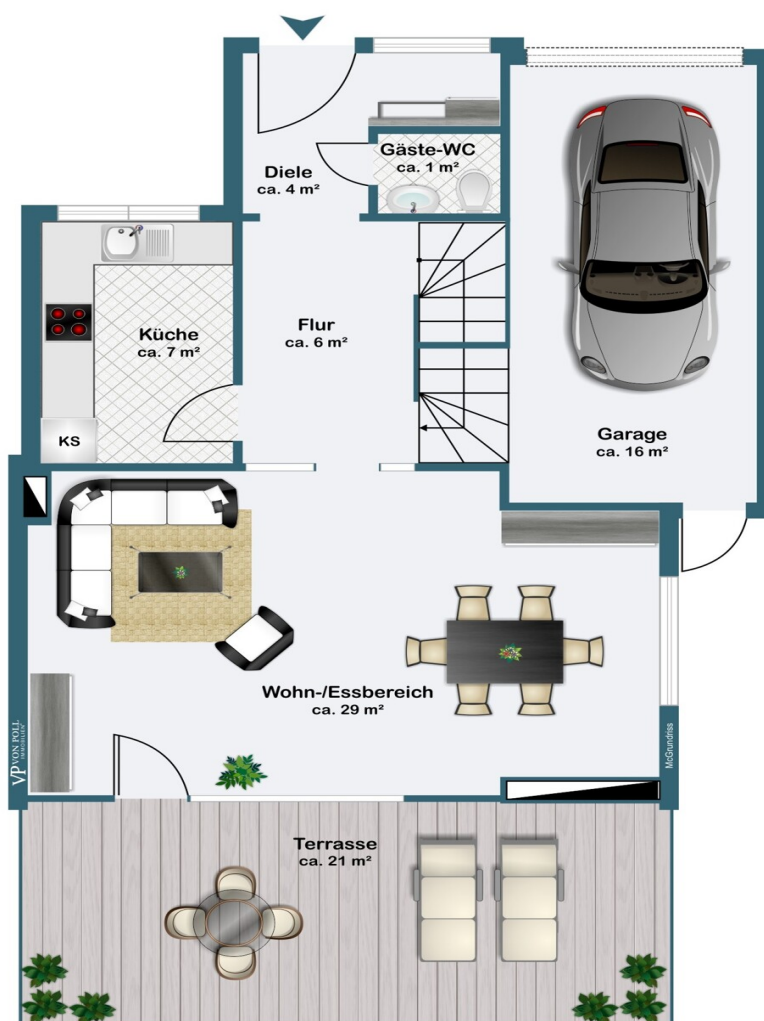


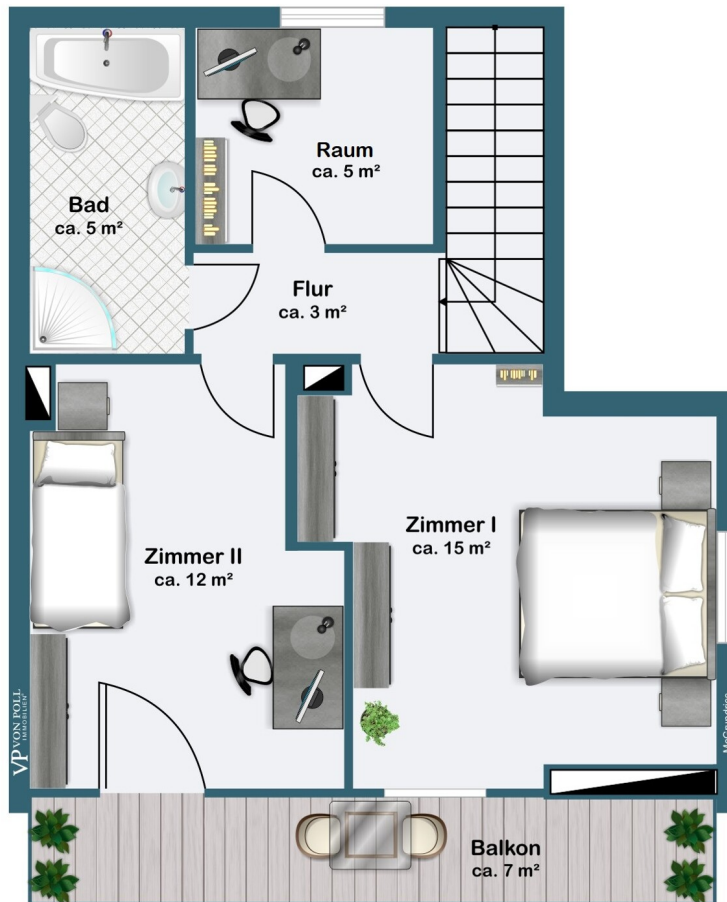
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

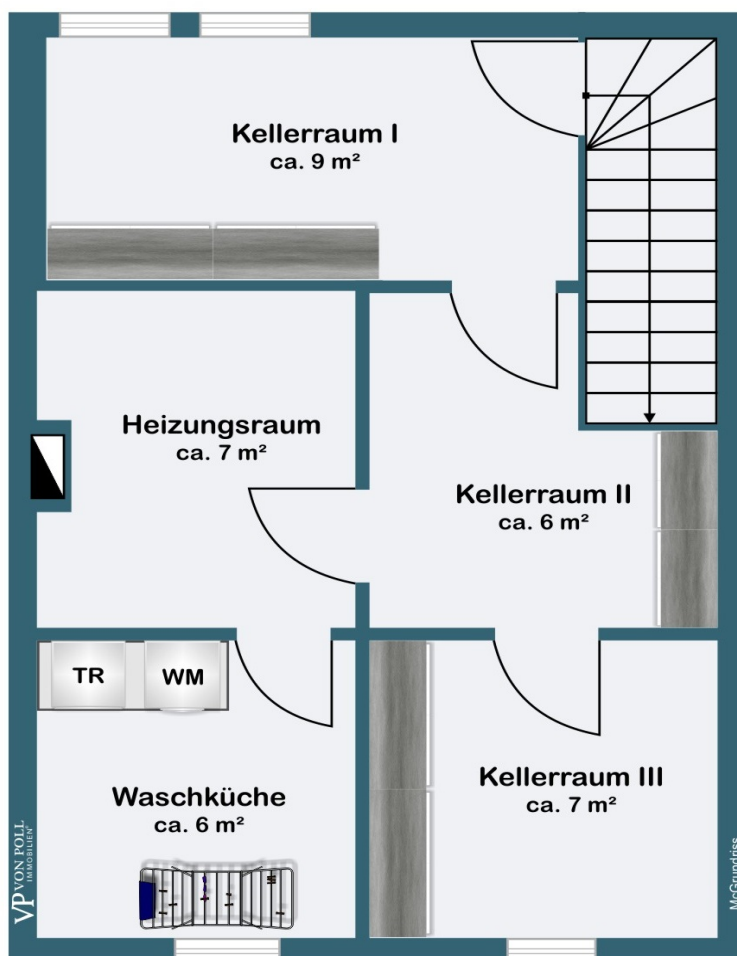
Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Uma primeira impressão

Dieses im Jahr 1953 erbaute Haus bietet auf circa 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Gebäude ist renovierungsbedürftig und erfordert eine Kernsanierung – eine ideale Gelegenheit für Käufer, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Ein Highlight ist das ausbaufähige Dachgeschoss: Nach Zustimmung des Bauamts kann hier zusätzlicher Wohnraum entstehen, um das Haus perfekt an die eigenen Wünsche anzupassen.

Im Obergeschoss verfügen zwei Zimmer über einen Zugang zum sonnigen Balkon, der einen herrlichen Blick auf das große Südgrundstück mit circa 350 m<sup>2</sup> eröffnet. Dieses Grundstück bietet durch seine Größe und Ausrichtung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von einem großzügigen Garten bis hin zu einer erholsamen Rückzugsoase. Auf der anderen Seite eröffnet sich der Blick auf einen Spielplatz – ideal für Familien.

Zur Immobilie gehören außerdem zwei Stellplätze: ein Garagenstellplatz sowie ein weiterer Freiplatz direkt vor der Garage.

Die Infrastruktur ist ebenfalls attraktiv: Die Bushaltestelle Frankfurt (Main) Bergkirche ist in nur etwa 5 Gehminuten erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Mit seiner soliden Bausubstanz, dem weitläufigen Südgrundstück und der Möglichkeit, durch Sanierung und Ausbau individuellen Wohnraum zu schaffen, ist diese Immobilie eine echte Chance für handwerklich geschickte Käufer oder Investoren.

Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Detalhes do equipamento

- Dachgeschoss ausbaubar
- Balkon
- Garten
- Südgrundstück
- Garagenstellplatz
- Freiplatz

Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Tudo sobre a localização

### Sachsenhausen Süd

Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen, von den Frankfurtern auch liebevoll „Dribbdebach“ genannt - eine Dialektbezeichnung für den Stadtteil, der sich auf der südlichen Mainseite befindet – vom berühmten Museumsufer bis zum grünen Gürtel des Stadtwaldes.

Sachsenhausen-Süd präsentiert sich als exklusives Wohnquartier, in dem Stadtvillen, repräsentative Gründerzeithäuser und zeitgemäße Appartements ein harmonisches Miteinander bilden.

Der Lerchesberg, die wohl begehrteste Lage Sachsenshausens, erhebt sich auf einer erhöhten Lage und zeichnet sich durch großzügige Grundstücke inmitten grüner Umgebung aus. Die dortigen Villen sind Unikate – individuell entworfen, geprägt von der Persönlichkeit ihrer Eigentümer. So entstand eine eindrucksvolle Vielfalt an Architekturstilen, die den Lerchesberg zu einem einzigartigen Refugium für exklusives Wohnen macht.

Der Blick öffnet sich frei über die schimmernde Skyline Frankfurts bis in die Weiten des Taunus. Nach Süden hin grenzt der Stadtteil direkt an den Stadtwald, ein Eldorado für Spaziergänger und Naturliebhaber mit seinen malerischen Wegen und Weihern. Zu den besonderen Wahrzeichen von Sachsenhausen-Süd zählen der traditionsreiche Goetheturm mit seinem atemberaubenden Panoramablick sowie der markante Henninger Turm, dessen außergewöhnliche Architektur bis heute an den historischen Getreidespeicher erinnert.

Eine lebendige Infrastruktur sorgt im gesamten Stadtteil für urbanen Komfort. Der Südbahnhof mit seinem traditionsreichen Wochenmarkt, der dienstags und freitags Genießer und Feinschmecker anzieht, unterstreicht den lokalen Charakter. Gleichzeitig lädt die Flaniermeile Schweizer Straße mit ihrem Mix aus eleganten Boutiquen, traditionellen Fachgeschäften, charmanten Cafés und internationalen Delikatessen zum Bummeln und Verweilen ein.

Sachsenhausen überzeugt nicht nur durch seine Wohn- und Lebensqualität, sondern auch durch eine exzellente Verkehrsanbindung. Der Frankfurter Südbahnhof zählt zu den wichtigsten Knotenpunkten der Stadt: Von hier aus verkehren die S-Bahn-Linien (S3–S6, S8, S9) sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Die U-Bahn-Linien U1, U2, U3 und U8 verbinden Sachsenhausen direkt mit der Innenstadt, dem Bankenviertel sowie den nördlichen Stadtteilen. Über die Bundesstraßen B3, B43 und B44 sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in wenigen Minuten erreichbar. Damit sind sowohl der Frankfurter Flughafen als auch das gesamte Rhein-Main-Gebiet optimal angebunden.

Número da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 209.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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 da propriedade: 25001221 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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