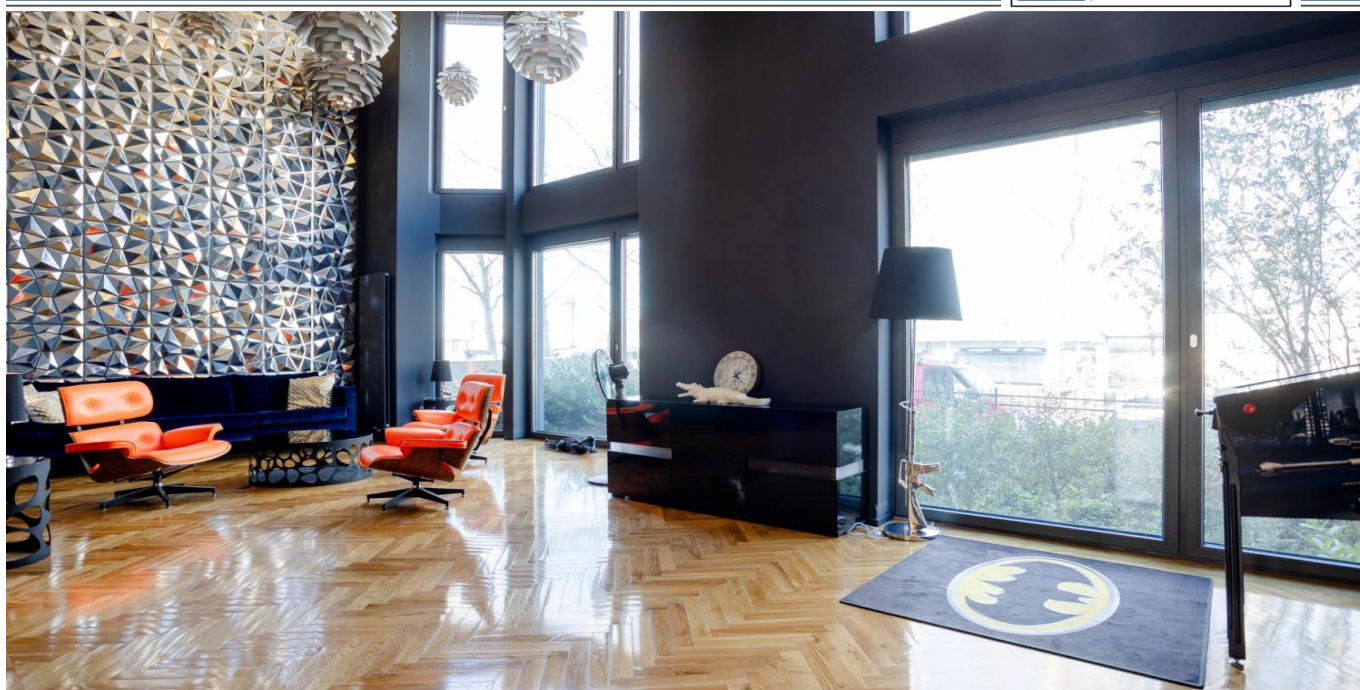


Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Extravagantes Townhouse mit großem Garten am Museumsufer

Objektnummer: 25001055



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

KAUFPREIS: 4.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 370,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 503 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001055                  |
| Wohnfläche   | ca. 370,98 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Mansarddach               |
| Zimmer       | 12                        |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1915                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 4.950.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Stadthaus                                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 115 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 56.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1915          |

Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie

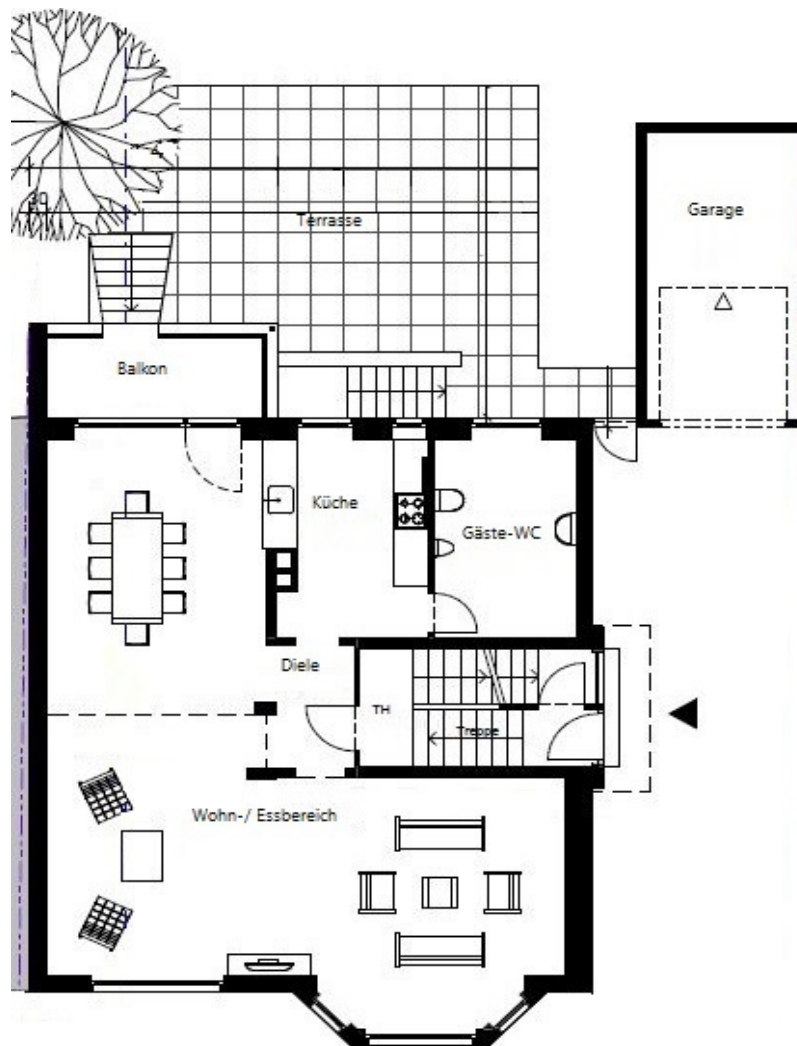


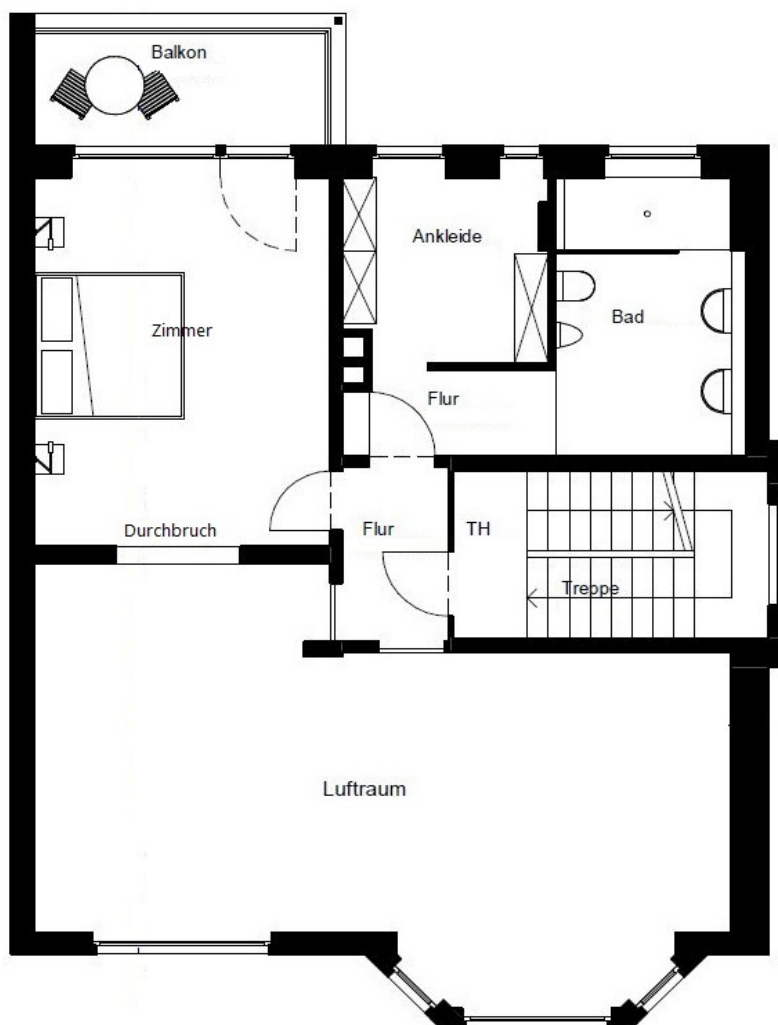
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

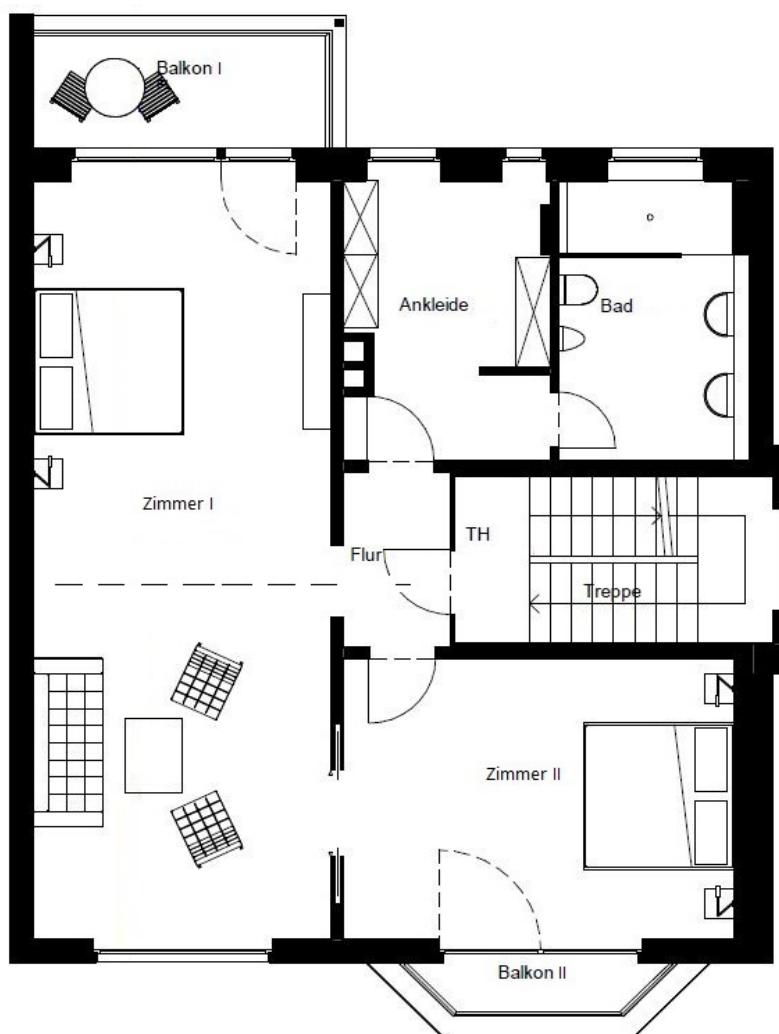
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

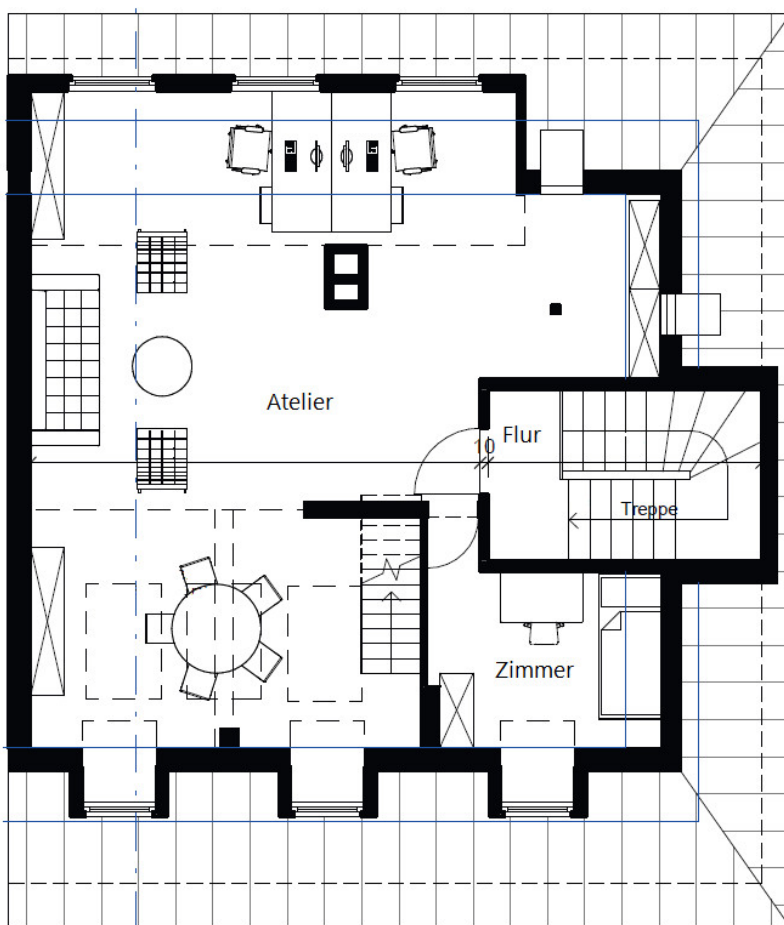
Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Grundrisse

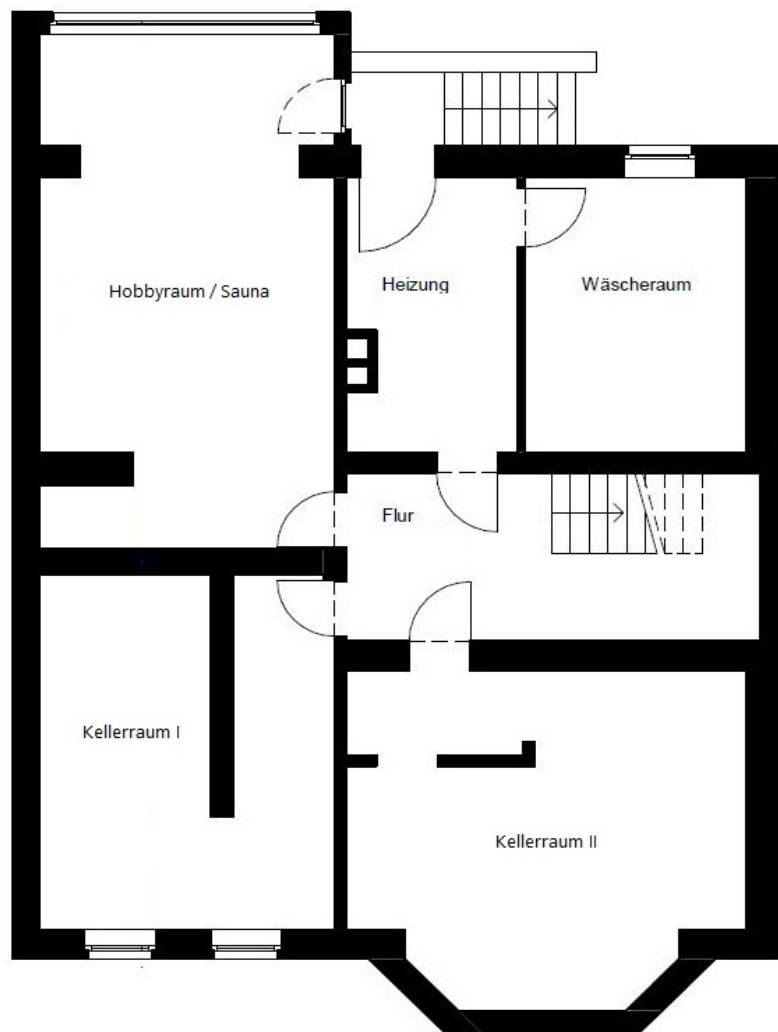












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ein erster Eindruck

Das modernisierte Townhouse direkt am Main im Malerviertel Frankfurts stellt eine Rarität auf dem Immobilienmarkt dar. Das extravagante Domizil bietet auf einer Wohnfläche von circa 370 Quadratmetern über drei Etagen stylischen Designer Komfort und außergewöhnliche Architektur. Die einzelnen, großen Räume können mit geringem Aufwand geteilt werden. Neben dem großzügigen Wohn-, Essbereich gibt es zur Zeit sechs weitere Zimmer. Die Raumgrößen bieten an, vier zusätzliche Zimmer zu gewinnen. Die Raumhöhe des beeindruckenden Wohnbereichs misst circa acht Meter und ist über die komplette Front mit riesigen Fensterflächen versehen. Das Erdgeschoss bzw. Hochparterre ist als außerordentlich großzügiger, offener Wohn- und Essbereich gehalten und verfügt über einen Zugang zur Loggia in den großen, eingewachsenen Garten, der noch über weitere Zugänge begehbar ist. Ebenfalls im Erdgeschoss bzw. Hochparterre befindet sich ein sehr geräumiges Designer-Gäste-WC mit bodentiefen Fenstern. Im 1. Obergeschoss, das zum Teil zum Hochparterre hin geöffnet ist und so von der imposanten Deckenhöhe und den majestätischen Fensterfronten profitiert, liegt der Masterbereich mit Schlafzimmer inklusive großem Balkon zum Garten, Ankleideraum und Designer-Badezimmer, ebenfalls mit bodentiefem Fenster. Das 2. Obergeschoss bietet neben einem Tageslicht-Designer-Badezimmer zurzeit zwei sehr helle Zimmer, mit einer Schiebetür verbunden. Der Grundriss und die Größe der Räume ermöglichen unkompliziert die Gewinnung eines dritten Zimmers. Das größere Zimmer hat Zugang zu einem Balkon mit Gartenausrichtung. Auf dieser Wohnebene ist eine kleine Küche/Pantry untergebracht, die, falls nicht benötigt, stattdessen als Ankleide- oder Arbeitszimmer genutzt werden könnte. Auch die Einrichtung eines weiteren Badezimmers ist hier möglich. Die Blickachsen in allen Etagen reichen von der Ausrichtung zum Mainufer bis hin in den Garten auf der Rückseite des Hauses. Die Räume sind lichtdurchflutet. Im dritten Obergeschoss / Dachgeschoss liegt ein großzügiges Atelierzimmer. Dieses ist sehr hell und verfügt über hohe Decken zuzüglich einer Galerie zum ausgebauten Spitzboden. Der separate kleinere Raum eignet sich für den Einbau eines eigenen Badezimmers oder einer Küche. Das Dachstudio ließe sich auch in zwei Zimmer unterteilen. Dieses außergewöhnliche und stylische Domizil bietet sowohl Familien mit mehreren Kindern, als auch Paaren oder Singles einen einzigartigen Ort zum Leben und Wohnen. Die Lage direkt in Sachsenhausen-Nord, am Museumsufer kombiniert mit dem schönen, großen und ruhigen Sonnengarten auf der Rückseite des Hauses ist unvergleichbar. Sehr komfortabel ist auch die Parksituation: Das Anwesen verfügt über eine Garage sowie drei Stellplätze davor.

Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ausstattung und Details

- Deckenhöhe im Erdgeschoss circa sechs Meter
- Massive Eichenparkettböden Fischgrät
- Stuckleisten mit LED-Beleuchtung
- Offene Einbauküche
- Pantry im Obergeschoss
- Schiebetüren
- Zum Teil verglaste Zimmerwände
- Verputzte Wände
- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Puristische Designer-Badezimmer mit bodentiefen Fenstern
- Imposante Fensterfronten
- Dreifache Verglasung Lärmschutzfenster zur Straßenseite
- Außenjalousien
- Vier Balkone
- Großer Süd-West-Garten mit Terrasse
- Garage mit elektrischem Tor
- Drei Stellplätze vor der Garage

Objektnummer: 25001055 - 60596 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-Nord hat eine optimale Anbindung an die Autobahn A3 und A5. Den Flughafen Rhein Main erreichen Sie in circa 15 Autominuten und den Hauptbahnhof Frankfurt erreichen Sie in 7 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe, wobei man alle Einrichtungen auch fußläufig sehr gut erreichen kann. Die Straßenbahn Station "Stresemannallee/Gartenstraße" (Tram 15,16) kann zu Fuß in circa 5 Minuten erreicht werden. Von der U-Bahn Station "Schweizer Platz" (U1, U2,U3 und U8), fahren alle Linien Richtung Innenstadt.

Objektnummer: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1915. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25001055 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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)