Frankfurt am Main – Sindlingen

# Charmantes Einfamilienhaus mit gemütlicher Terrasse, Garten und Garage

***Property ID: 25001038***

**PURCHASE PRICE:** 500.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 162 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 400 m²

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25001038 |
| Living Space | ca. 162 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1900 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 500.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2013 |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 10.02.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 175.90 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |
| Year of construction according to energy certificate | 1900 |

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# The property

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# The property

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# The property

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# The property

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# The property

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# The property

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# The property

VON POLL IMMOBILIEN

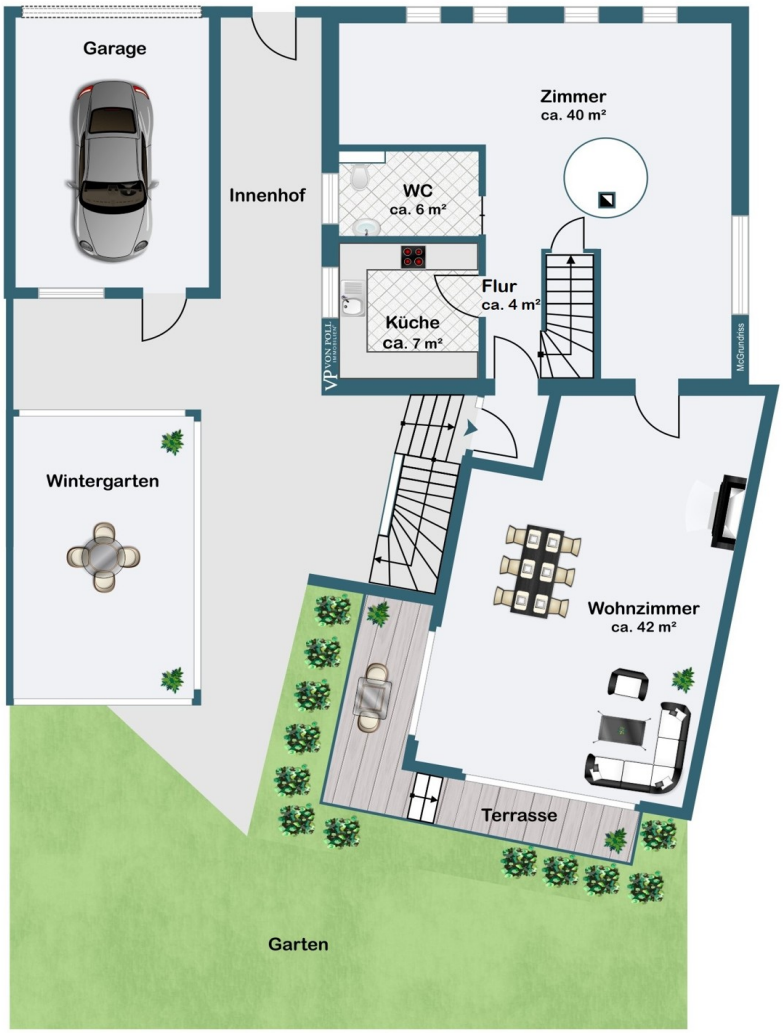
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

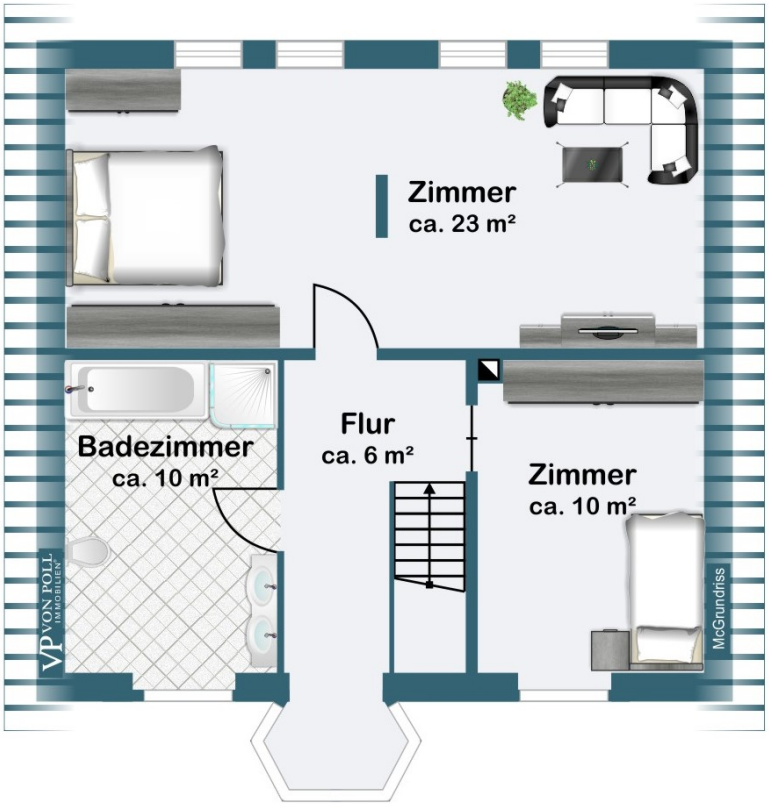
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

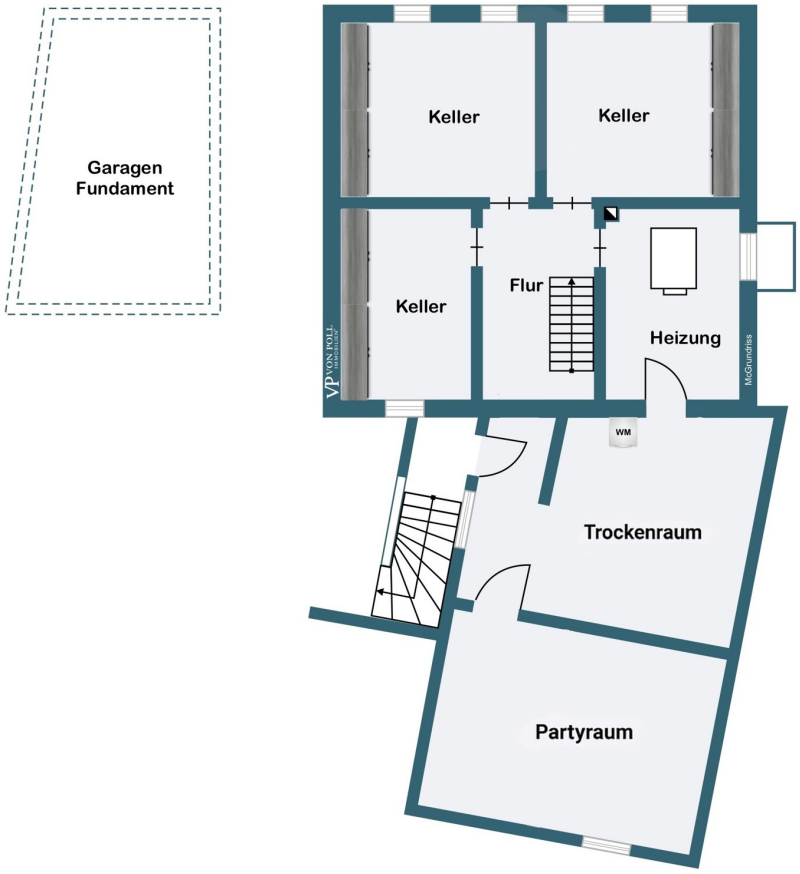
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# Floor plans




Zimmer
ca. 23 m²
Badezimmer
ca. 10 m²
Flur
ca. 6 m²
Zimmer
ca. 10 m²
McGrundriss




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# A first impression

Dieses freistehende Haus wurde ca. im Jahr 1900 erbaut und bietet eine Wohnfläche von circa 162 m² auf einem Grundstück von rund 400 m². Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, ein Badezimmer, ein Gäste -WC und eine Küche, da das Haus von einer einzelnen Familie genutzt wurde. Eine Terrasse mit Garten ergänzt das Raumangebot und bietet eine angenehme Möglichkeit, den Außenbereich zu nutzen.

Das Haus wurde 1971 kernsaniert sowie ein zusätzlicher Anbau errichtet. In diesem Zuge wurden einige Fenster erneuert. 1980 folgten weitere Kunststofffenster. Die Elektroinstallation wurde 1981 modernisiert. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung, die 2013 erneuert wurde. Somit wurde die technische Ausstattung in relevanten Bereichen über die Jahre hinweg an moderne Standards angepasst.

Die Raumaufteilung des Hauses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für verschiedene Einrichtungskonzepte.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Garage, die 1971 errichtet wurde. Sie bietet Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Die Grundstücksgröße von ca. 400 m² ermöglicht eine flexible Nutzung des Außenbereichs.

Dieses Einfamilienhaus ist eine gute Grundlage für zukünftige Eigentümer, die eine Immobilie mit gewachsener Substanz suchen und eigene Wohnvorstellungen umsetzen möchten. Eine Besichtigung gibt einen detaillierten Einblick in die Raumaufteilung und die individuellen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# Details of amenities

- Zentralheizung
- Terrasse
- Infrarotkabine
- Partyraum
- Kälteschutzrollladen an Glassteinwand
- Wintergarten
- Garage
- Garten

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# All about the location

Sindlingen ist der Stadtteil mit dem doppelten Gesicht, wie man sagt. Getrennt durch die Bahnstrecke Frankfurt – Wiesbaden, liegt im Süden der circa 1.200 Jahre alte Ortskern mit circa 150 denkmalgeschützten Häusern, im Norden hingegen sind im Laufe der Zeit immer mehr Neubauten entstanden. Dieser Stadtteil verfügt über eine Grundschule, einer Grund- und Hauptschule sowie über die Internationale Schule Frankfurt-Rhein-Main, eine Privatschule mit Grundschul- und Gymnasialzweig. Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben.

Sindlingen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die S-Bahn-Linie S1 verbindet den Stadtteil mit dem Frankfurter Hauptbahnhof. Die Haltestelle „Allesinastraße“ (Buslinien 54, 837, M55, X53) ist in etwa 3 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Autobahn A5 und die Bundesstraße B40 sind ebenfalls schnell erreichbar, was eine bequeme Anreise mit dem Auto ermöglicht.

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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.

**Property ID: 25001038 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Ritter

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 94 51 58 080
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com