

Frankfurt am Main – Sindlingen

Charmantes Zweifamilienhaus mit einladendem Innenhof

CODE DU BIEN: 24001110



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 450 m²

CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001110
Surface habitable	ca. 174 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1878
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 72 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	26.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	403.90 kWh/m ² a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

La propriété



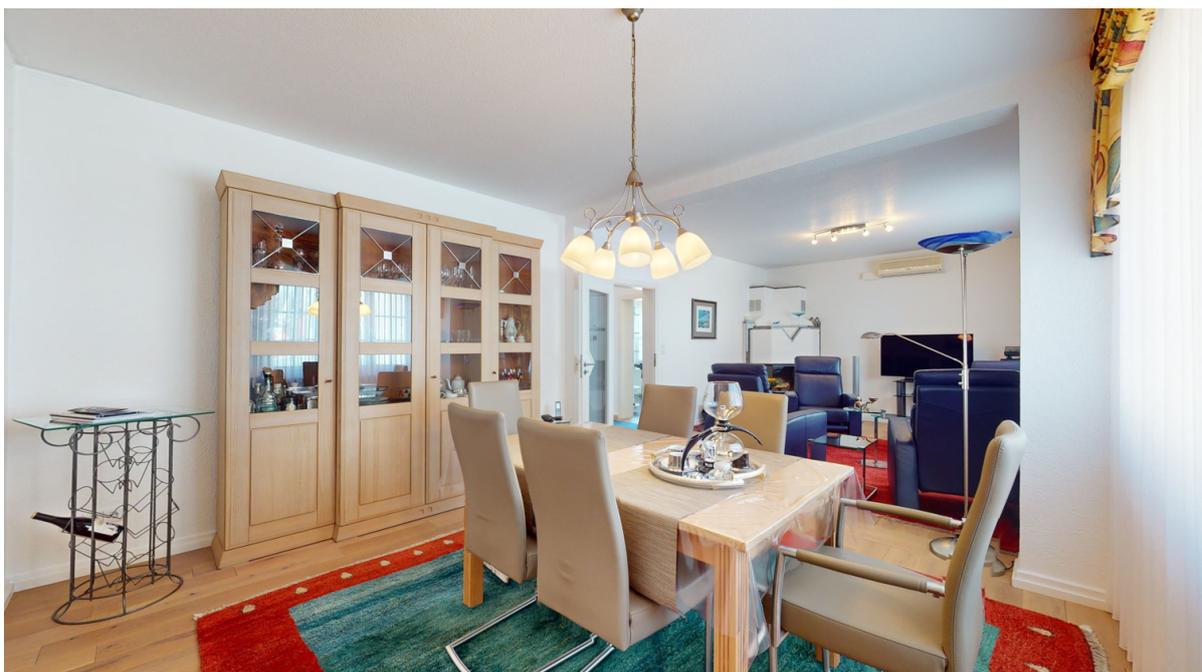
CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

La propriété



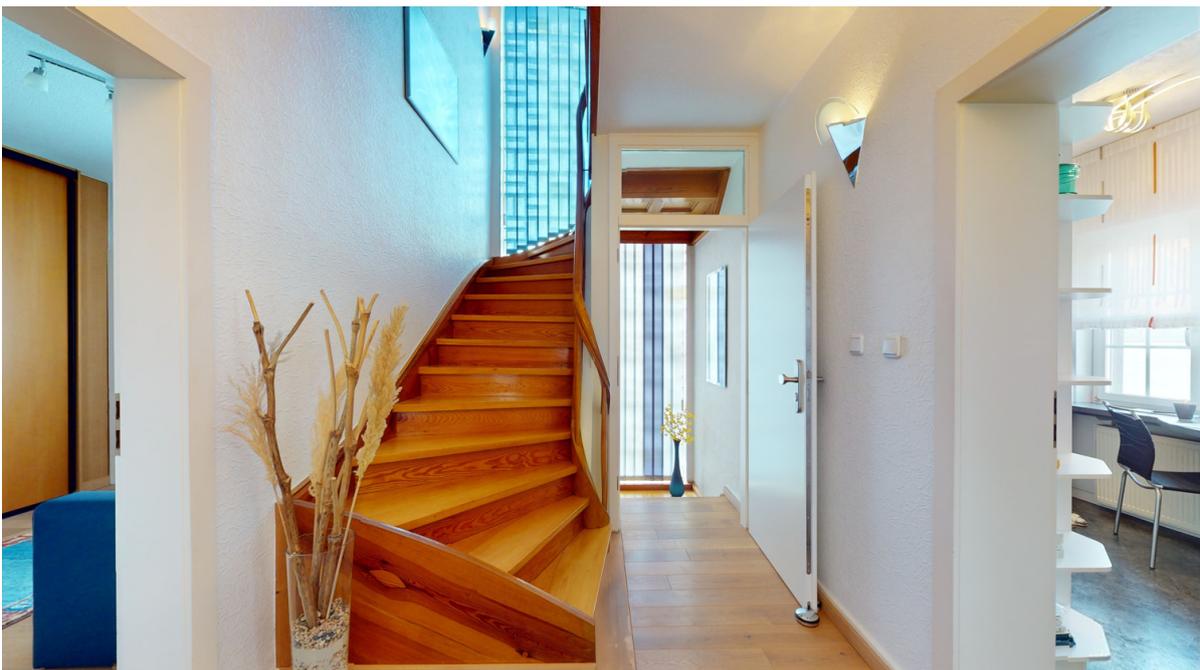
CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

La propriété



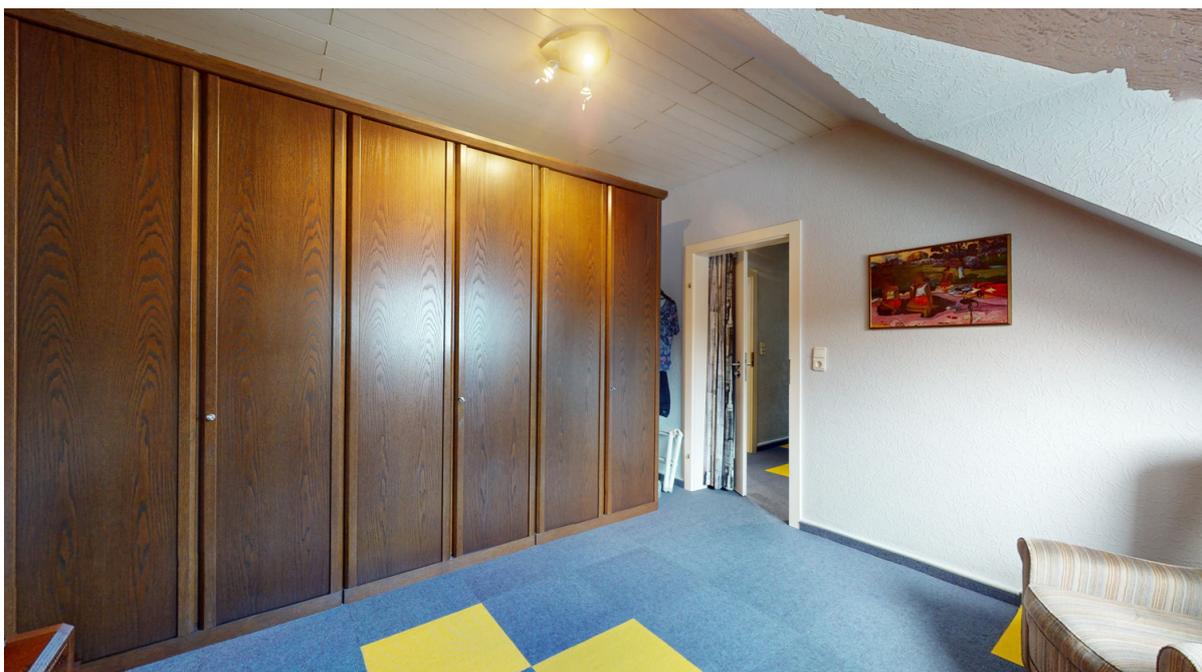
CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

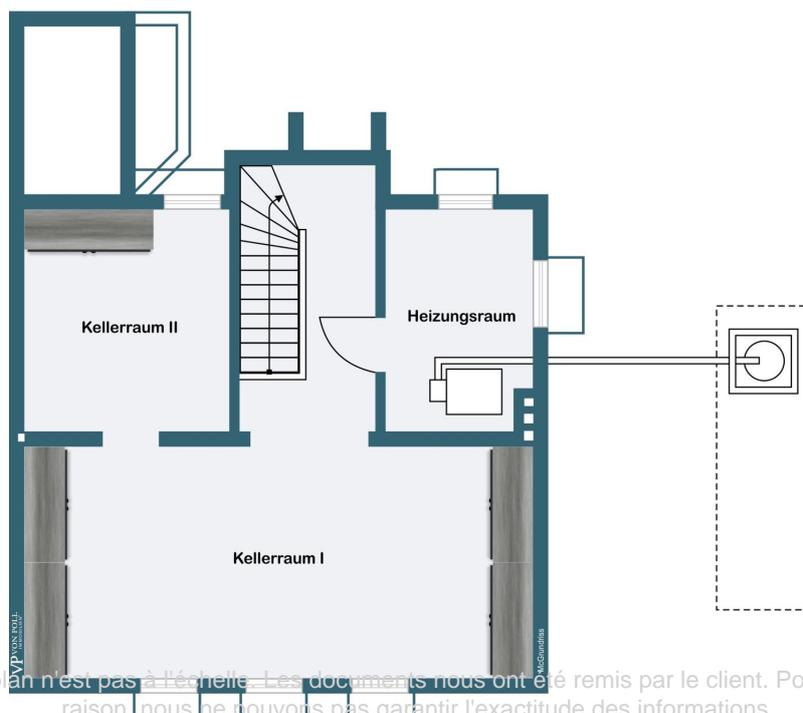
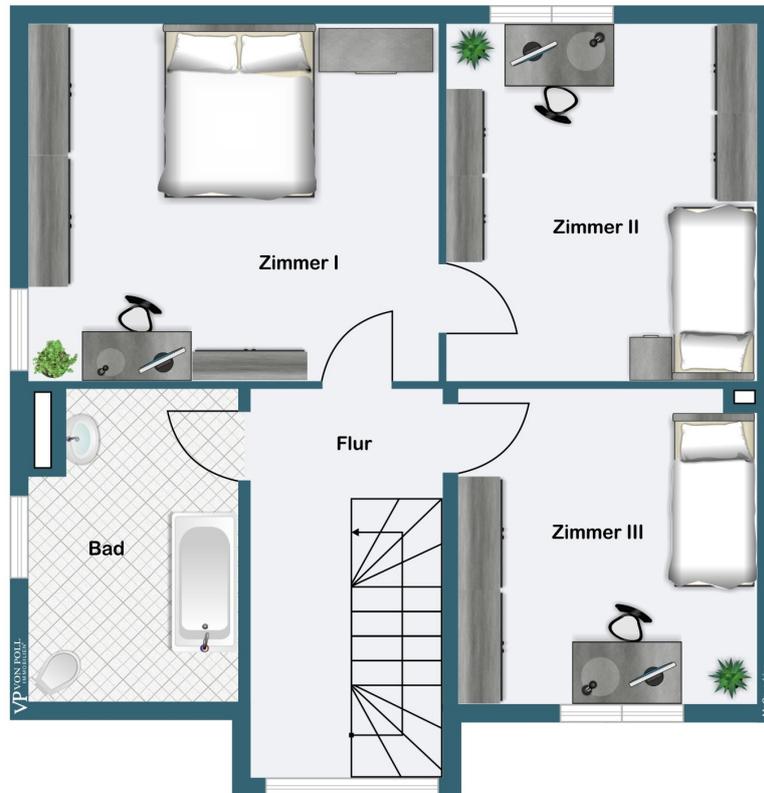
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

Une première impression

Wir freuen uns, Ihnen dieses ansprechende Zweifamilienhaus im historischen Ortskern von Frankfurt Sindlingen präsentieren zu dürfen. Mit einem gepflegten Gartenbereich und Garagen bietet diese Immobilie vielfältige Wohnmöglichkeiten in einer begehrten Lage. Das 1878 errichtete Gebäude wurde 1963 um- und ausgebaut und seitdem kontinuierlich instand gehalten. Eine großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche und Tageslichtbad befindet sich im Erdgeschoss. Das Ober- und Dachgeschoss wurden zu einer lichtdurchfluteten Fünf-Zimmer-Maisonettewohnung mit optimaler Raumaufteilung ausgebaut. Hier ist der Rückbau zum Drei-Familien-Haus mit geringem Aufwand möglich. Das Haus ist vollständig unterkellert und in einem soliden Zustand. Es verfügt über eine Waschküche mit entsprechenden Anschlüssen für Waschmaschinen sowie einen Heizungsraum. Zusätzlich bieten separate Kellerräume für jede Wohneinheit ausreichend Stauraum. Der eingefriedete Garten- und Innenhofbereich hinter dem Haus bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach persönlichem Geschmack. Abgerundet wird das Angebot durch drei Garagen und Außenstellplätze mit elektrischem Zufahrtstor. Gerne erläutern wir Ihnen in einem persönlichen Vor-Ort-Termin die vielfältigen Nutzungsoptionen dieses Objekts, sei es als Einfamilienhaus, Drei-Familienwohnhaus zur Eigennutzung und/oder zur Vermietung.

CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

Détails des commodités

- Einbauküche
- Kamin
- Tageslichtbad mit Dusche
- Badezimmer mit Badewanne
- Klimaanlage in der Maisonette-Wohnung
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Entkalkungsanlage
- Große Kellerräume
- Zisterne mit 10.000 Liter Volumen
- Innenhof mit kleinem eingefriedetem Garten
- Drei Garagen mit elektrischem Torantrieb sowie Außenstellplätze im Innenhof
- Rückbau der aktuellen Nutzung des Zwei-Familien-Hauses zum Drei-Familien-Haus möglich

CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 403.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 24001110 - 65931 Frankfurt am Main – Sindlingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ricky Saliev

Bolongarostraße 165 Francfort-sur-le-Main - Höchst

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com