



Phantastisches 6-Familienhaus mit Schwimmbad, Aufzug und Tiefgarage - ideales Mehrgenerationenhaus



NY938
Carl-Barthel-Weg 2
60598 Frankfurt
Deutschland



Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
PLZ	60598
Land	Deutschland
Ort	Frankfurt
Strasse	
Hausnummer	
Wohnfläche	770 m ²
Nutzfläche	446 m ²
Anzahl Zimmer	32
Grundstücksgröße	661 m ²
Anzahl Schlafzimmer	18
Anzahl Badezimmer	10
Kaufpreis	5.850.000 €
Provision	2,975% Käuferprovision
Stellplatzanzahl	6
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Tiefgarage
Gäste WC	Ja
Ausstattungsqualität	Luxus
Balkon/Terrasse	Ja
Baujahr	1981
Zustand	Modernisiert
Jahr der letzten Modernisierung	2023
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	05.09.2033
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1982
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Das hochwertige 6-Familienhaus wurde 1982 in Massivbauweise, in beliebter und bester Wohnlage von Sachsenhausen errichtet. Alle sechs Wohnungen haben eine Größe von jeweils circa 120 m², verfügen über fünf Zimmer und sind ausgesprochen großzügig.

Aktuell ist eine Wohnung im Erdgeschoss frei. Eine weitere Wohnung im Dachgeschoss, die derzeit vom Eigentümer bewohnt wird, kann auch spätestens im Frühjahr 2027 frei übergeben werden. Das Haus ist bereits in sechs Eigentumswohnungen aufgeteilt, auch die sechs PKW Stellplätze in der Tiefgarage haben eigene Grundbuchblätter. Dadurch kann das Haus äußerst interessant für eine Familie sein, die zusammen wohnen möchte, aber getrennt kaufen möchte. Somit könnten auch die PKW Stellplätze völlig individuell zugeordnet werden. Alle PKW Stellplätze verfügen über eine Wallbox mit 22 kW-Leistung. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist bei Frost und Nässe beheizbar.

Lage

Eine ausgesprochen beliebte Wohnlage am Sachsenhäuser Berg. In nur 5-6 Gehminuten erreichen Sie Straßenbahn und Bus - mit direkter Verbindung zum Flughafen - und 10-11 Gehminuten ist man am Südbahnhof mit U-, S- und Dt. Bahn. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuungseinrichtungen für jede Altersstufe, Schulen aller Sparten und Sportstätten sind ebenfalls gut erreichbar.

Folgende Einkaufsmöglichkeiten liegen zu Fuß oder mit dem Auto im „3-Minuten-Radius“:

HIT-Markt (größter Supermarkt in Sachsenhausen)

ALDI (nur 2 Minuten zu Fuß)

TEGUT (5 Minuten zu Fuß)

Lidl

OBI

Penny

REWE

Bäckerei (in der Brot und Brötchen noch nach bewährter Handwerkskunst gebacken werden)

Die Schweizer Straße als der zentralen Einkaufsmeile Sachsenhausens mit so bekannten Adressen wie Meyer's Feinkost, Fromagerie, Apfelwein Wagner, dem "Gemalten Haus" sowie vielen weiteren Lokaltäten ist zu Fuß in etwa 10-15 Gehminuten erreichbar. Von hier ist es einen Katzensprung zum Mainufer mit bekannten Museen.

Geht man von hier aus über den Main, befindet man sich bereits im Zentrum Frankfurts.

Der Frankfurter Stadtwald mit seinen ausgedehnten Spazier- und Radwegen und vielen attraktiven Joggingstrecken liegt fußläufig gleichfalls nur 12-15 Minuten entfernt.

In der Nachbarschaft findet sich das exzellente soziale Niveau dieses Viertels. Hier wohnen viele "gute Frankfurter Familien", die diese Wohnlage seit jeher schätzen.

Ausstattung Beschreibung

Das Angebot ist wirklich einmalig am Markt. Die solide und qualitativ erstklassige Bauweise wird durch Investitionen im Bereich von deutlich über 1 Million € in den letzten vier Jahren ergänzt. Die Fassade ist mit Travertin-Platten verkleidet. Im Jahr 2022 und 2023 wurden sämtliche Fenster im Haus durch moderne Alufenster mit Schüco-Profilen und Dreifachverglasung und elektrischen Aluminiumrolläden ersetzt. Das Dach inklusive aller 10 Gauben bekam eine 20 cm starke Aufsparrendämmung, ebenso wurde die Zwischensparrendämmung erneuert und wurde als modernes, doppelt gedecktes Echtschieferdach neu eingedeckt. Dies verleiht dem Haus ein ausgesprochen hochwertiges Gesamterscheinungsbild. Parallel dazu wurde die von dem Eigentümer bewohnte Dachgeschosswohnung umfangreich modernisiert. In dieser Einheit wurde ein Be- und Entlüftungssystem eingebaut. Verbrauchte Luft wird abgesaugt und die Räume werden mit frischer Luft versorgt. So hat man auch bei geschlossenen Fenstern immer frische Luft, welche vorher über die zentrale Lüftungseinheit im Technikraum dieser Wohnung gefiltert wird. Zusätzlich werden alle wesentlichen Räume durch Klimageräte gekühlt. Die Elektroverteilung wurde in dieser Wohnung auf ein KNX-Bussystem umgestellt. Somit lassen sich sämtliche Dinge individuell elektrisch bedienen und problemlos anpassen. Hier gibt es unzählige kleine Details, wie zum Beispiel zusätzliche elektrische Jalousien in den Fenstern in dieser Wohnung. Geschützt wird diese Einheit über eine Telenot-Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Sicherheitsdienst. Das gesamte Haus verfügt über ein umfangreiches Kamerasystem mit Aufzeichnung.

Alle Wohnungen im Haus sind ausgesprochen gepflegt und sehr hochwertig ausgestattet. Natursteinbodenbeläge im Flur, Parkettböden in den Zimmern und moderne Einbauküchen mit Markengeräten sind in allen Wohnungen vorhanden. Der Zugang auf die Balkone ist von den Wohnbereichen aus über große Schiebetüren möglich. Auch gibt es in der Waschküche im Keller für jede Wohnung eigene Waschmaschinen und Trockengeräte von Miele.

Zusätzlich zu den sechs Wohnungen gibt es auf einer Kellergeschossebene noch zwei Apartments. Diese bestehen jeweils aus einem Zimmer und einem Duschbad. Ein idealer Gästebereich oder perfekt als Au-Pair-Zimmer.

Das Haus verfügt im ersten, gut belichteten Untergeschoss über ein Schwimmbad mit moderner Technik, einen Saunabereich mit Umkleide und WC.

Der Gesamtzustand des Hauses ist ausgesprochen gepflegt und lässt kaum Wünsche offen. Gerne können wir Sie bei einer Besichtigung mit vielen weiteren Details begeistern. Die Bilder der freien Wohnung im Erdgeschoss rechts sind beispielhaft für den Zustand der anderen vermieteten Wohnungen. Unter Berücksichtigung einer Miete für die Wohnung im Erdgeschoss und einer kalkulatorischen Miete für die von dem Eigentümer bewohnten Wohnung im Dachgeschoss, ergibt sich aktuell eine Jahresnetto-Mieteinnahme von 183.180 €.

Ein einmaliges Angebot in bester Lage.

Sonstige Angaben

2,975% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung, Zwischenabschluß, Irrtum und Auslassungen bleiben vorbehalten. Unsere Angaben basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von uns weitergegebenen Angaben haften wir nicht.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag/erteilten Maklerauftrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Stefan Hildebrandt Immobilienvermittlung, Carl-Maria-von-Weber-Str. 22, 63069 Offenbach, Telefon: (0 69) 83 83 85 05, info@hildebrandt-immobilienvermittlung.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Bildergalerie



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Einbauküche



Balkon Wohnung EG



Bad Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung DG



Wohnung DG



Klimagerät DG



Bad DG



Whirlpool DG



Einbauten DG



Video und Alarm DG



Treppenhaus



Außenansicht



Tiefgarage mit 6 Wallboxen 22KW



Aussicht Dach



Hochwertiges Schieferdach



Schwimmbad



Bad Wohnung EG



Bad DG



Ankleide DG



Flur DG



KNX-Bussystem

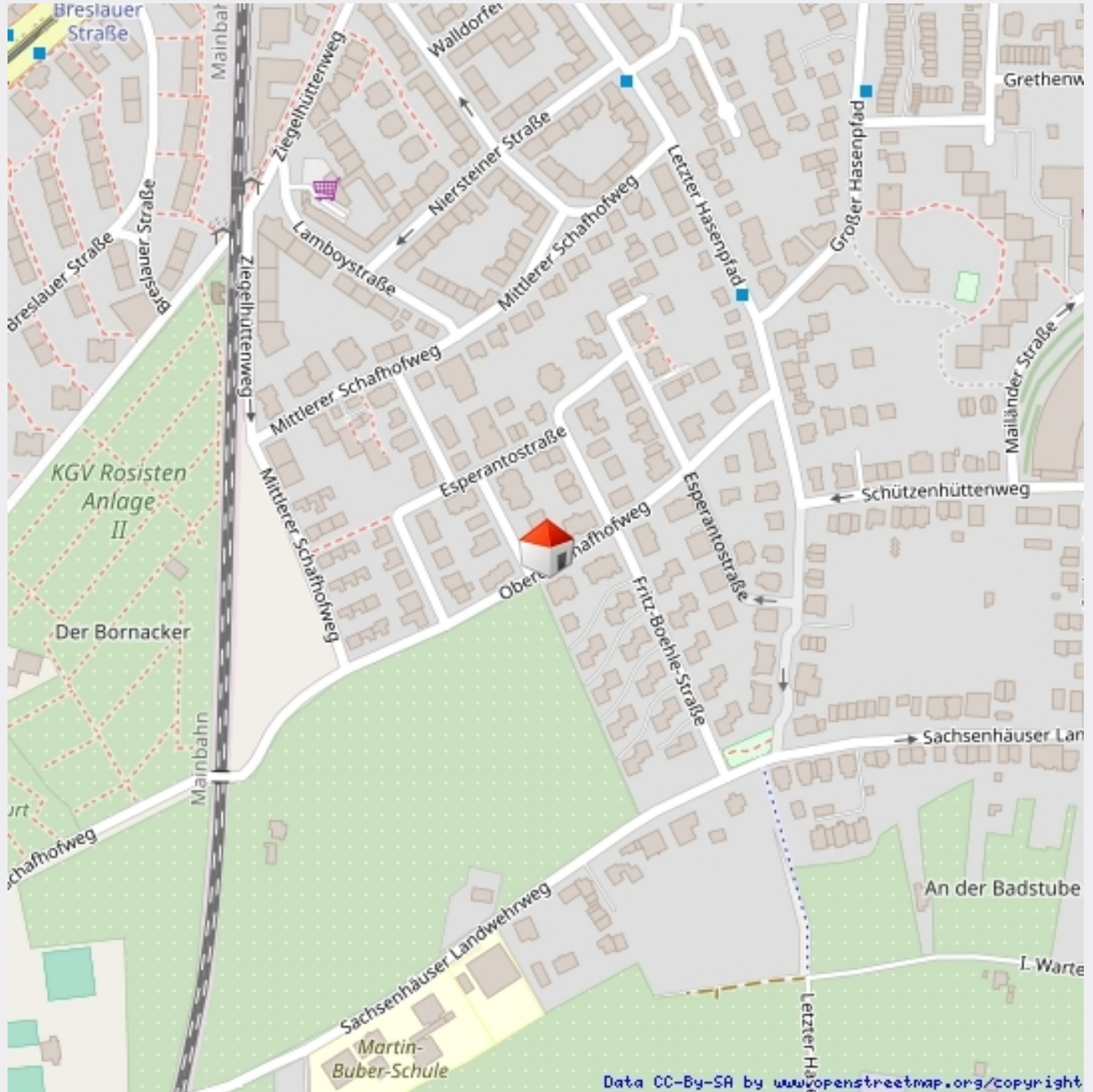


Aufzug



Tiefgarageneinfahrt

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Stefan Hildebrandt

Stefan Hildebrandt Immobilienvermittlung

Carl-Maria-von-Weber-Str. 22

63069 Offenbach am Main

Tel.: +49 (0)69 83 83 85 05

Fax.: +49 (0)69 83 83 85 06

Homepage: www.hildebrandt-immobilienvermittlung.de

Email: info@hildebrandt-immobilienvermittlung.de



Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Tätigkeit und Angebote nur gemäß unserer Geschäftsbedingungen.