

# Exposé

## Villa in Frankfurt

**Rarität: sonniges 1-2 Fam.-Haus od. Praxis m. Garten in Frankfurt-Sachsenhausen**



Objekt-Nr. OM-457502

**Villa**

Verkauf: **4.900.000 €**

Ansprechpartner:  
Schulenburg

60596 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1935	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	417,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	13,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	252,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Rarität: historisches, sonniges 1-2 Familien-Haus und/oder Praxis mit Garten in Frankfurt a. M., Stadtteil Sachsenhausen

Preis:

4.900.000,- VHB

Lage:

- ruhige Top-Wohnlage am grünen Thorwaldsenplatz im Malerviertel

Grundstück:

- 417 m<sup>2</sup>
- Garten mit Baumbestand
- kleine Garage im Haus
- PKW-Stellplatz/Garage auf Grundstück möglich

Haus:

- Baujahr: 1935
- Stil: Backsteinexpressionismus
- Wohnfläche: ca. 252 m<sup>2</sup> (ca. 206 m<sup>2</sup> + ca. 46 m<sup>2</sup> Dachausbau)
- Gesamtwohnnutzfläche: ca. 345 m<sup>2</sup>
- Lichtverhältnisse: ganztags Sonne durch perfekte Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen
- helle, hohe Räume durch große Fenster und 2 Balkone im Obergeschoss
- Kellergeschoss mit Fenstern, inkl. kleiner Garage (ca. 93 m<sup>2</sup>)
- Erdgeschoss, auf hohem Sockel (ca. 92 m<sup>2</sup>)
- Obergeschoss mit zwei Balkonen (ca. 88 m<sup>2</sup>)
- Dachgeschoss mit vier Gauben (ca. 72 m<sup>2</sup>)
- Zustand: sanierungsbedürftig, gute Grundsubstanz, weitgehender Originalzustand, Keller trocken, Dach dicht, kleine Leckage am Westbalkon (behoben)
- Ausstattung: Parkett (EG, OG), Dielen (DG, teilw.), Westbalkon ca. 9,3 m<sup>2</sup>, Ostbalkon ca. 4,2 m<sup>2</sup>, Zentralheizung (Öl, Fa. Viessmann), Städtischer Gasanschluss, Schornstein (Kamin/Kachelofen möglich)

Weiteres:

- keine Maklercourtage
- Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen und/oder Büro, Praxis, Kanzlei etc. möglich
- Abschreibung über Denkmalschutz-AfA (bei Selbstnutzung z. B. 90% der Sanierungskosten)
- Übernahme ab sofort möglich

Besichtigung nach Vereinbarung

Kontakt: arne.schulenburg at icloud.com

(Irrtum vorbehalten)

## **Ausstattung**

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller

## **Lage**

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Südostseite

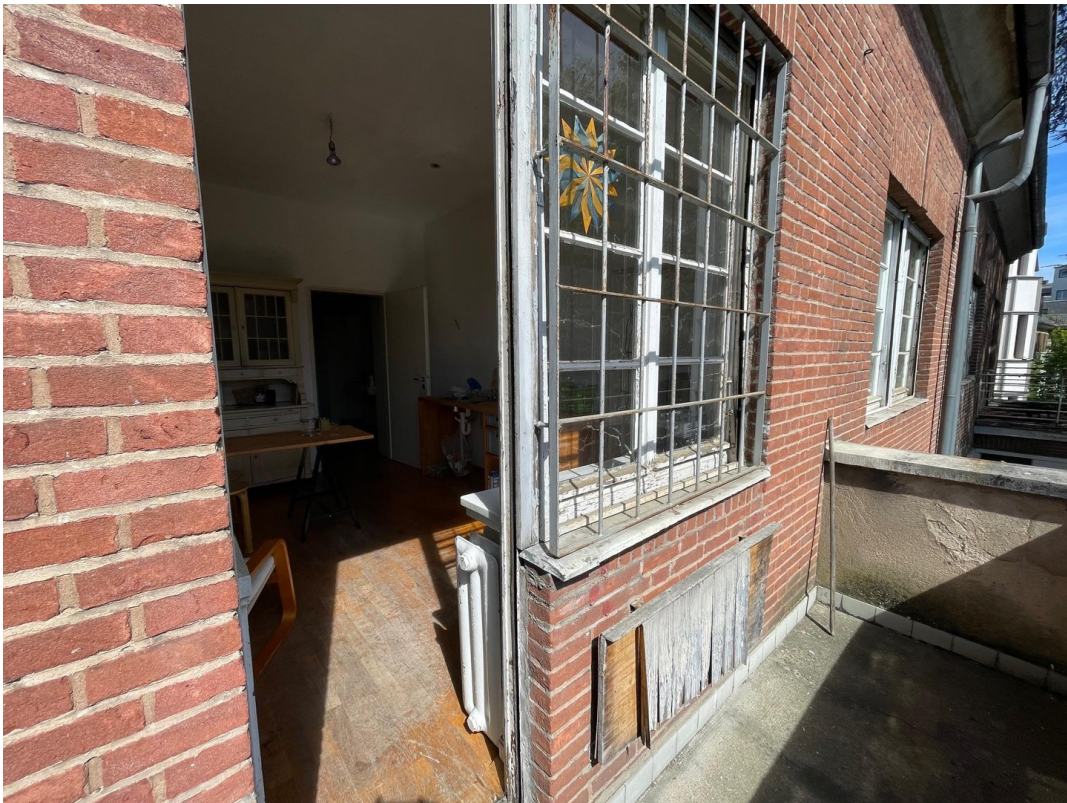


Ostseite

# Exposé - Galerie



OG Zimmer Südost



OG Balkon Ost

# Exposé - Galerie



OG Balkon Ost



OG Zimmer Südost

# Exposé - Galerie



OG Zimmer West



OG Zimmer West

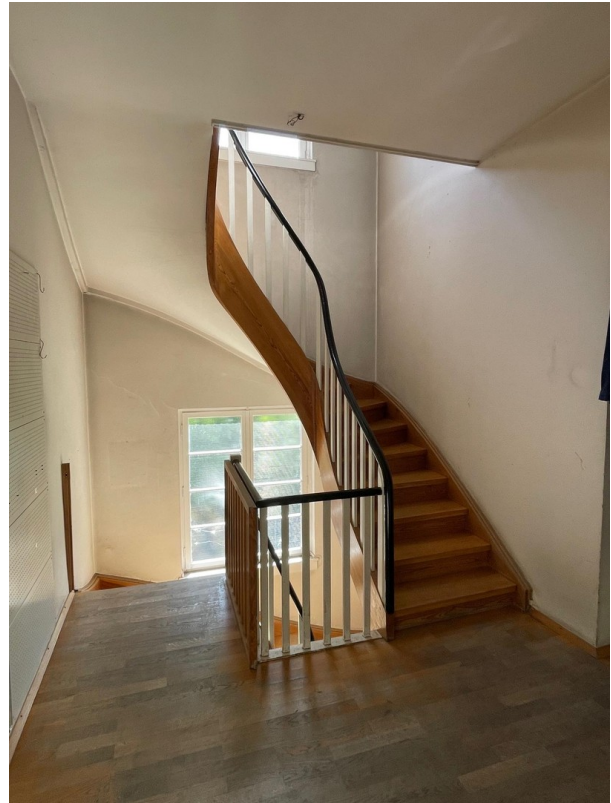


OG Balkon West

# Exposé - Galerie



OG Balkon West



Treppenhaus



OG Zimmer Ost

# Exposé - Galerie



DG Bad



DG Zimmer Südost

# Exposé - Galerie



DG Ausbaureserve



Keller

# Exposé - Galerie



Thorwaldsenstr., St. Bonifatius



Baumbestand

# Exposé - Galerie

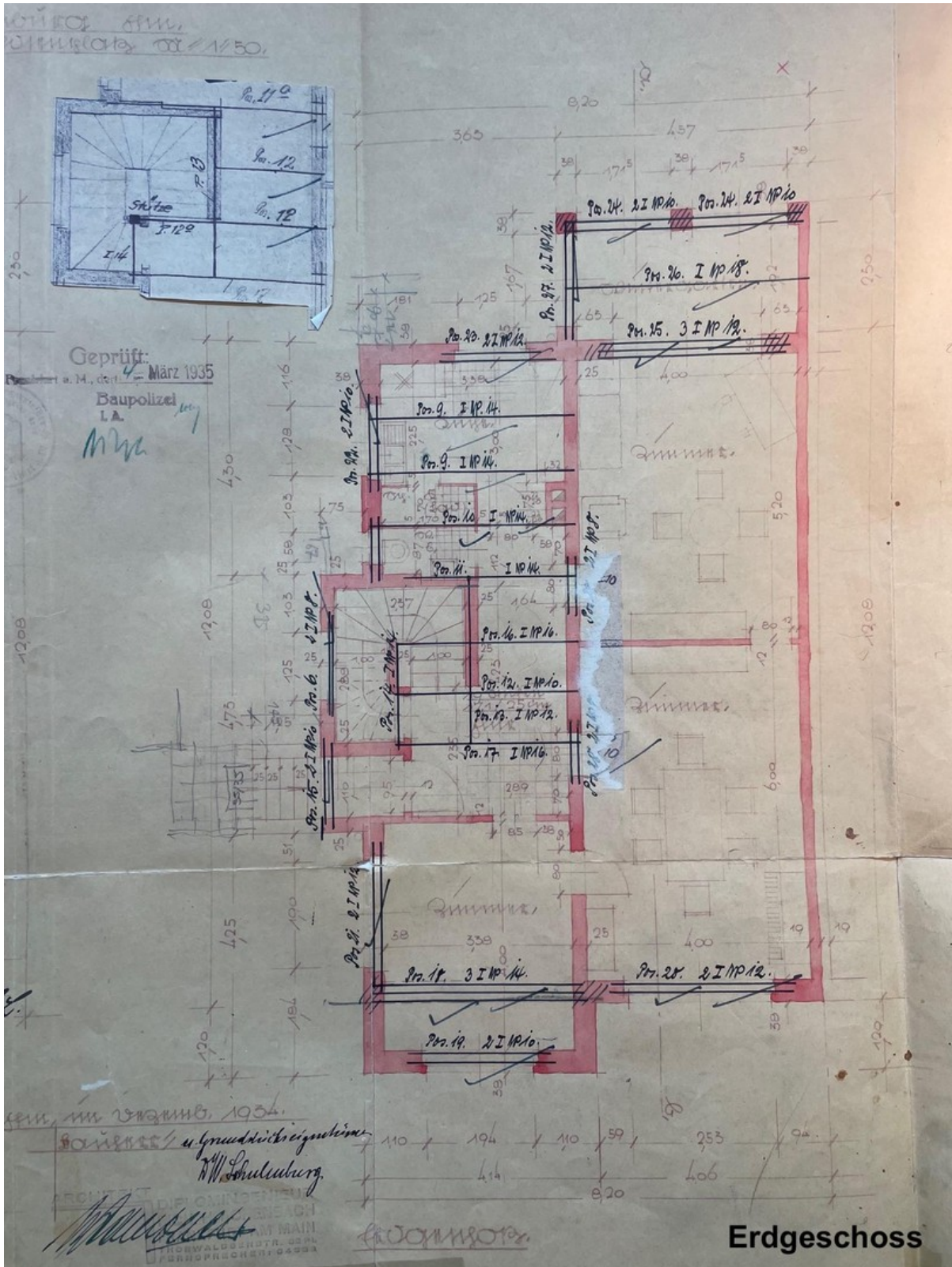


Garten



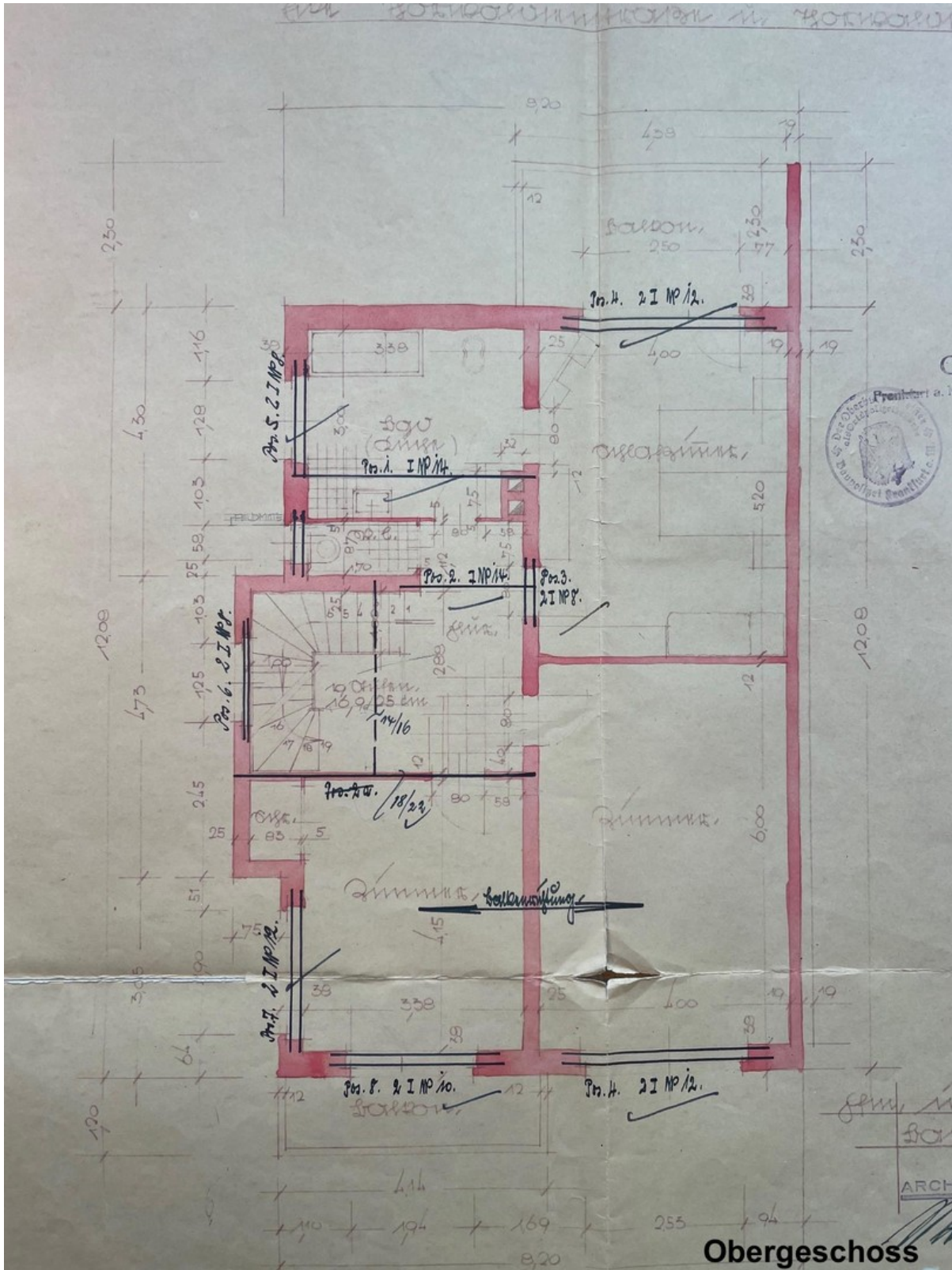
Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

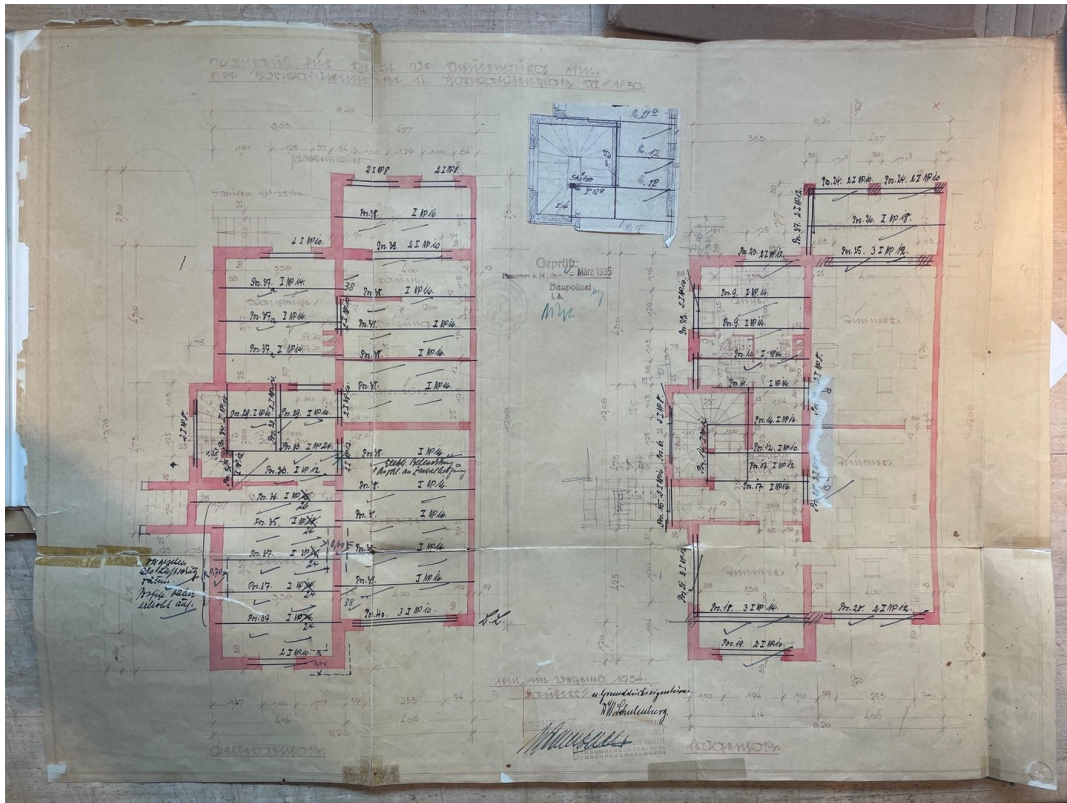


Grundriss Obergeschoss

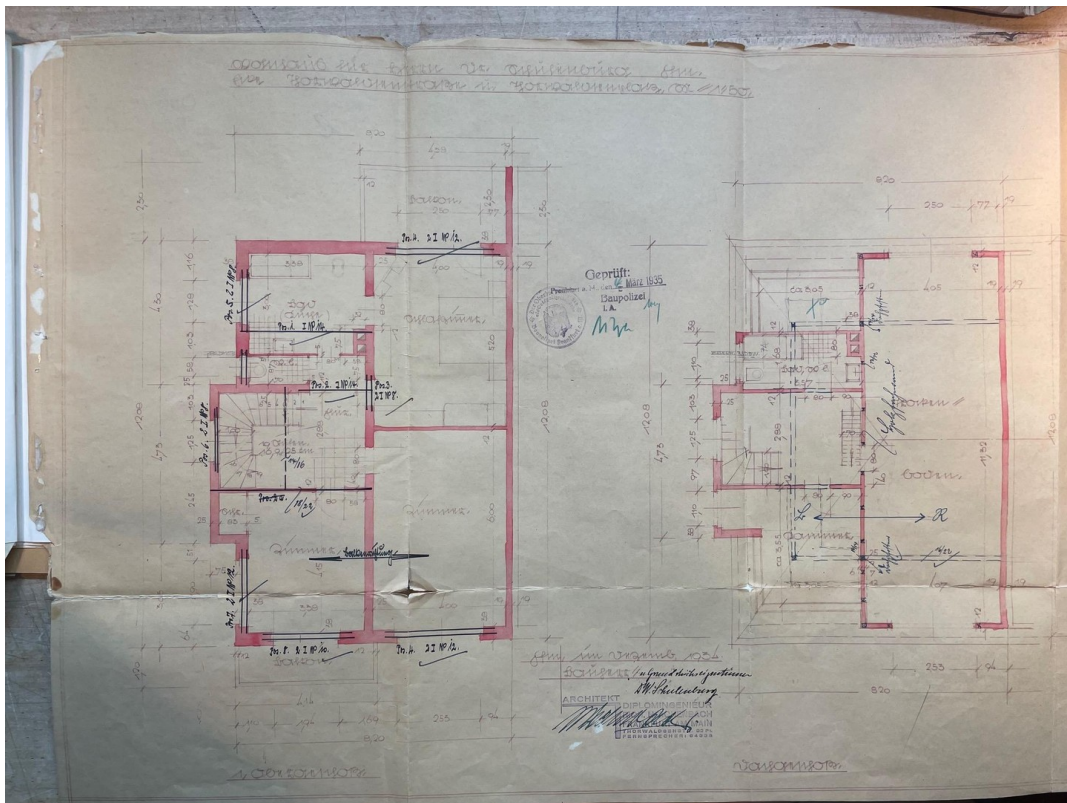




# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG + EG



Grundriss OG + DG