



Naspa  
Immobilien



**Lage Lage Lage! 2 Zimmer Wohnung  
mit großem Balkon und TG-  
Stellplatz direkt am Main.**

---

Objekt Nr. 07-25-0001  
Deutschherrnufer 46  
60594 Frankfurt am Main

# DATEN & FAKTEN



**ca. 63 m<sup>2</sup>** Wohnfläche



**2** Zimmer



Baujahr: **ca. 1999**



**550.000,-**

zzgl. Maklercourtage 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Von der Gesamtprovision in Höhe von 7,14 % inkl. gesetzlicher MwSt. trägt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. der Verkäufer und 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. der Käufer

# BESCHREIBUNG

Wir bieten Ihnen hier eine sehr gut geschnittene 2 Zimmer-Wohnung mit großem Süd-Balkon, EBK und TG-Stellplatz in der Tiefgarage zum sofortigen Bezug an.

Die Immobilie befindet sich in einem der erst 1999 fertiggestellten Solitäre und ist wie folgt aufgeteilt:

Vom großzügigen Entree des Hauses erreichen Sie diese im zweiten Stock befindliche Wohnung über die Treppe oder den Aufzug.

Vom Eingangsbereich erreichen Sie das Duschbad und den ca. 32m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich mit offener Küche und Zugang zum großen über die gesamte Wohnungsbreite gehenden nach Süden ausgerichteten Balkon mit vier ineinander verschiebbaren Türelementen und zum Schlafzimmer mit abgetrennten Schrankbereich.

Die gesamte Wohnung verfügt über Jalousien, Fliesen oder hochwertigen Parkettboden. Der Kellerraum, der PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage (€ 25.000,00) und der Fahrradraum runden dieses Angebot gelungen ab.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser Immobilie.

# AUSSTATTUNG

- ▶ Balkon
- ▶ Dusche
- ▶ Einbauküche
- ▶ Keller

- großer Süd Balkon
- Parkett
- Einbauküche
- TG Abstellplatz (€ 25.000,00)
- Aufzug
- Naturnahes Wohnen mit sehr guter Verkehrsanbindung

# *IMPRESSIONEN*



**Ansicht**



**Wohnbereich**



**Schlafen**



**Balkon Bild 1**



**Balkon Bild 2**



**Offene Balkontür**

# *IMPRESSIONEN*



Küche



Badezimmer



Bereich vor dem Haus

# GRUNDRISS



Grundriss - unverbindliche, nicht maßstabsgetreue Darstellung

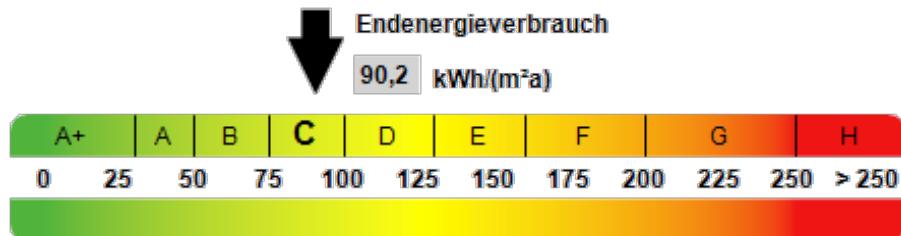
# LAGE

Der Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen zeichnet sich durch seine naturnahe und gehobene Wohnlage aus. Von exklusiven Stadtvillen über Mehrfamilienhäuser bis hin zu Neubaugebieten ist hier alles vertreten. Von hier aus erreichen Sie den Main genauso schnell wie das belebte Sachsenhausen zwischen Schweizer Straße und Lokalbahnhof.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Von der Wohnung aus sind Sie in wenigen Minuten zu Fuß bei allen Geschäften des täglichen Bedarfs.

Alle Schulzweige, mehrere Kindertagesstätten und Ärzte befinden sich ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Über die Gerbermühlstraße lassen sich die A3 und A661 in nur wenigen Minuten erreichen.

# ENERGIEAUSWEIS



Hauptenergieträger	KWK fossil
Energieausweis	verbrauchsorientiert
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	90,19 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	
Energieausweis Ausstellungsdatum	04.10.2018
Gültig bis	03.10.2028
Baujahr Gebäude laut Energieausweis	1999
Energieausweisklasse	C

# **ANSPRECHPARTNER**

## **Oliver Soll**

Naspa Immobilien GmbH

-  Zorbachstr. 1  
60435 Frankfurt am Main
-  0611 36486988
-  frankfurt@naspaimmobiliend.de



## **RECHTSINWEIS**

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen daher keine Haftung. Für weitere Fragen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir übernehmen insbesondere keine Haftung für Baujahresangabe, die wir nicht durch eindeutige Angaben aus der Bauakte belegen konnten. Wir übernehmen ferner keine Haftung für die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche oder zur Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche. Diese haben wir nicht durch eigenes Wohnflächenaufmaß kontrolliert. Auch der Energieausweis ist uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt worden.

# NOTIZEN

Besuchen Sie uns auch online:

-  [www.s-immobilien-rnn.de](http://www.s-immobilien-rnn.de)
-  [www.facebook.com/sparkassenimmobilienrheinneckarnord](http://www.facebook.com/sparkassenimmobilienrheinneckarnord)
-  [www.instagram.com/s\\_immobilien\\_rnn](http://www.instagram.com/s_immobilien_rnn)

