

Frankfurt am Main – Westend

# Zwei-Zimmer-Altbauwohnung Nähe Schweizer Platz

Objektnummer: 22001103



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

• KAUFPREIS 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: - 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	22001103	Kaufpreis	885.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Etage	1		
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1906		

Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	170.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.04.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie





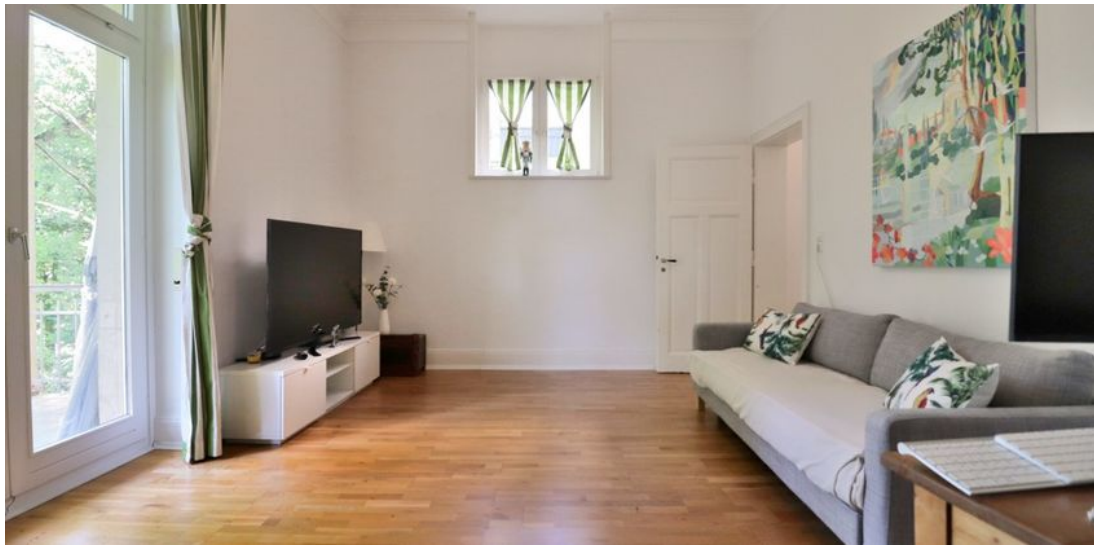
Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



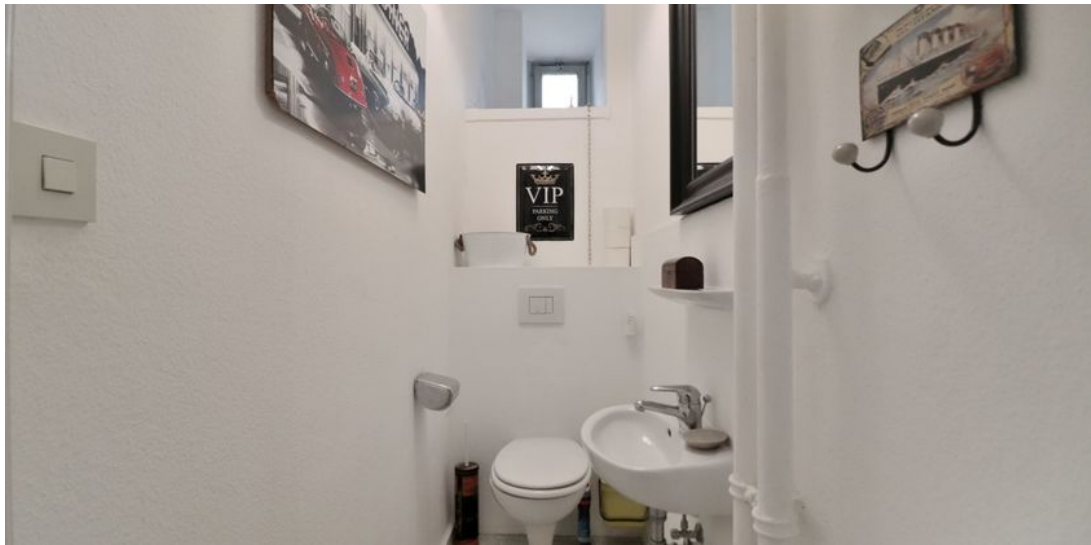
Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

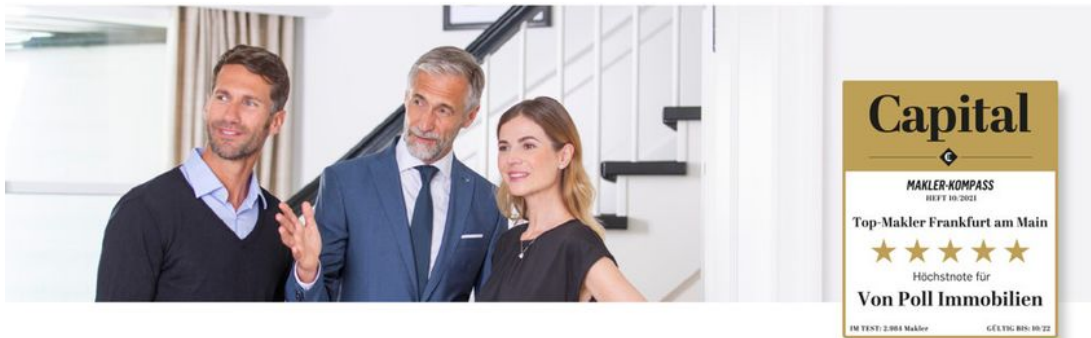
## Die Immobilie





Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie

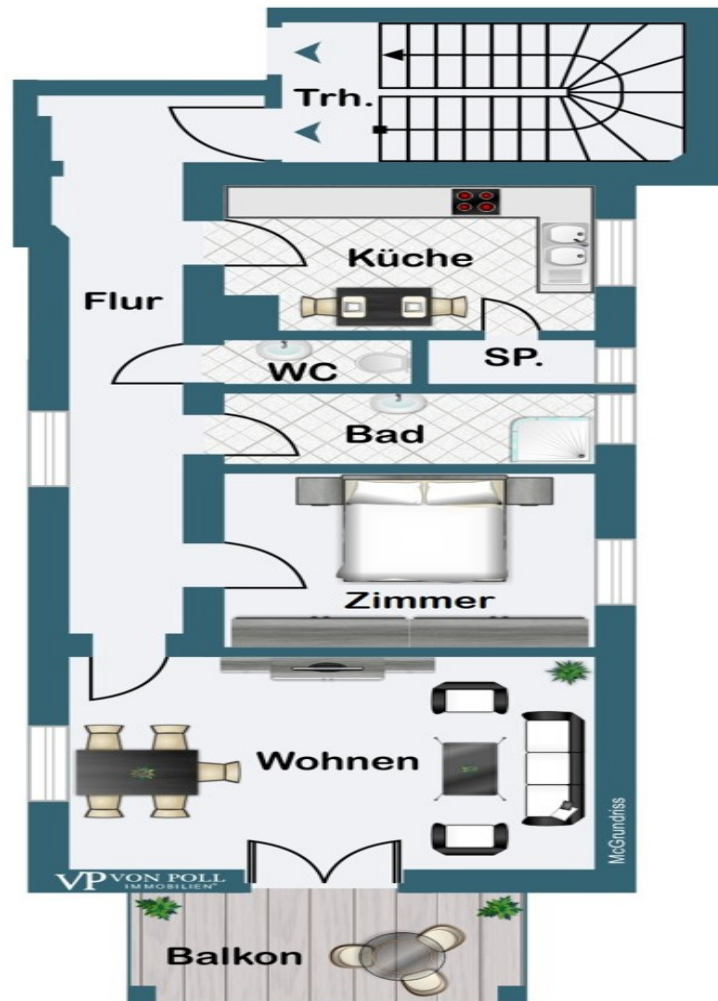


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Diese repräsentative Altbauwohnung befindet sich in Sachsenhausen Nord in unmittelbarer Nähe zum Schweizer Platz sowie fußläufig zum Main. Die übersichtlich aufgeteilte Zweizimmer-Wohnung besticht durch ihre Altbau-Ausstattung wie unter anderem die hohen Decken und Stuckelemente. Die stilvolle Wohnung verteilt sich auf circa 85 Quadratmeter und präsentiert sich hell und freundlich. Über den lichtdurchfluteten und großen Flur gelangt man in die charmante Wohnküche, welche mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist und über einen abgetrennten Vorratsraum verfügt. Weiter befindet sich das separate WC und das Tageslichtbad mit Dusche. Das geräumige Schlafzimmer bietet genügend Platz. Der gemütliche Wohn-/ Essbereich verfügt über einen überdachten Balkon, der einen Blick ins Grüne bietet. Ein zur Wohnung dazugehöriger Kellerraum mit genügend Stauraum und Abstellmöglichkeiten rundet dieses Angebot ab und eignet sich ideal für Singles und Paare in gefragter Lage von Sachsenhausen.

Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Altbau
- Hohe Deckenhöhe
- Parkettboden
- Einbauküche
- Kassettentüren
- Teilweise Stuck und original Sockel
- Rolläden mit Zugbändern im Altbaustil
- Balkon

Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Alles zum Standort

Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen vom Museumsufer bis zum Grüngürtel des Stadtwaldes als größter Stadtteil Frankfurts. Das weithin sichtbare Wahrzeichen ist der Henninger Turm im etwas höher gelegenen Süden, ein dem vormaligen Getreidespeicher nachempfundener Wohnturm mit fantastischer Aussicht auf Stadt und Umland. Der Stadtteil teilt sich auf in das urbane, citynahe Sachsenhausen-Nord mit Museumsufer, Skylineblick und der Flaniermeile Schweizer Straße, das pittoreske, apfelweinselige und quirlige Alt-Sachsenhausen mit trendigen Läden und Lokalen und das ruhigere Wohnquartier Sachsenhausen-Süd, in dem exklusive Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit, Mikroappartements und Kleingartenanlagen einander abwechseln. Mittendrin auf dem Vorplatz des Südbahnhofs findet dienstags und freitags ein eigener, gut sortierter Wochenmarkt statt. Sachsenhausen ist ein sehr beliebtes Viertel, in dem sich jeder auf Anrieb willkommen und zuhause fühlt. Sachsenhausen-Nord hat eine optimale Anbindung an die Autobahn A3 und A5. Den Flughafen Rhein Main erreichen Sie in 15 Autominuten und den Hauptbahnhof Frankfurt erreichen Sie in 10 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe, wobei man alle Einrichtungen auch fußläufig sehr gut erreichen kann. Der Südbahnhof befindet sich wenige Minuten entfernt. Von da aus fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8 in Richtung Innenstadt.

Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 170.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. 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.

Objektnummer: 22001103 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Doris Jedlicki**

---

**Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend**  
**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**