

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Neuwertige Drei-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon in guter Wohnlage

Objektnummer: 24001067



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

KAUFPREIS: 614.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001067	Kaufpreis	614.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1961		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	103.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.03.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



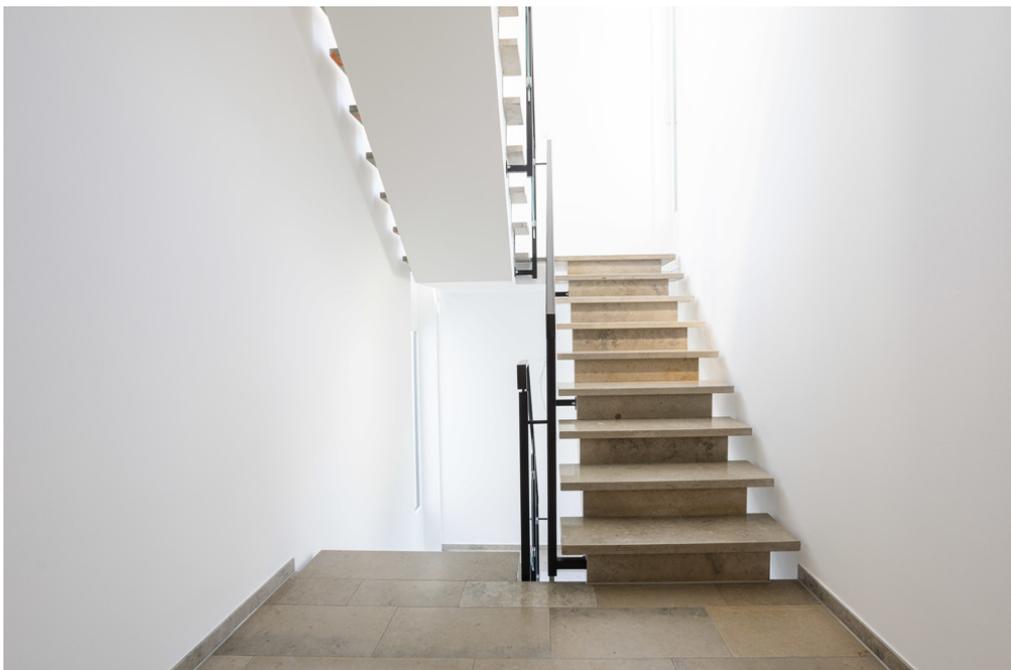
Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Grundrisse



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

Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ein erster Eindruck

In einer charmanten und grünen Wohnlage, ganz in der Nähe des modernen Henninger Turms Quartiers, befindet sich diese charmante Liegenschaft. Die moderne hellgraue Fassade der Immobilie, sowie das großzügige helle Natursteintreppenhaus ergeben ein repräsentatives Erscheinungsbild. Die gesamte Immobilie mit nur fünf Wohnungen präsentiert sich modern und gepflegt. Die lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit schönem Balkon, ein geräumiges Tageslichtbad und eine separate Küche. Singles, Paare oder die kleine Familie finden hier eine freundliche und komfortable Eigentumswohnung in bester Sachsenhäuser Wohnlage. Kurze Wege, Naturnähe und fußläufige Einkaufsmöglichkeiten. Die Ausstattung der Wohnung ist geschmackvoll und hochwertig ausgeführt, mit schicken Dielenparkettböden und einem modernen hellen Design Badezimmer. Zur Wohnung gehören ein geräumiger Kellerraum und eine Waschküche mit Waschmaschinen-/Trockneranschlüssen. Ein komfortabler PKW-Stellplatz steht optional zum Kauf zur Verfügung.

Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Eckgebäude gegenüber Grünanlage
- Modernes Erscheinungsbild des Gebäudes
- Naturstein-Treppenhaus mit Fensterflächen
- Großzügiger Hauseingangsbereich
- Hochwertige Ausstattung
- Bodentiefe Fensterflächen
- Lichtdurchflutete sonnige Räume
- Edle Eiche-Holzparkettböden in Dielenverlegung
- Fenster mit dreifach Isolierverglasung aus Mehranti-Holz.
- Tageslicht-Designbäder mit Duschen und Badewanne
- Helles Feinsteinzeug in elegantem Beige
- Weiße moderne Badezimmerobjekte
- Balkon
- Große Kellerräume
- Geräumige Waschküche mit WM/T Anschluss zu jeder Wohnung
- Video-Sprechanlage und Briefkastenanlage
- Stellplatz optional zu 30.000 €

Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Alles zum Standort

Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen vom Museumsufer bis zum Grüngürtel des Stadtwaldes als größter Stadtteil Frankfurts. Direkt um die Ecke der Immobilie ist das weithin sichtbare Wahrzeichen Frankfurts, der Henninger Turm, ein neuer, sehr exklusiver Wohnturm mit Fitnessstudio und mehreren Geschäften die für das Quartier eine Aufwertung bedeuten. Die Nachbarschaft hier am Sachsenhäuser Berg ist geprägt von schönen Neubau Solitären mit Grünanlagen und hier ist ein gehobenes Wohnquartier entstanden mit perfekter Infrastruktur und allem was man für den täglichen Bedarf benötigt. Der Stadtteil teilt sich auf in das naheliegende urbane, citynahe Sachsenhausen-Nord mit dem Museumsufer mit Skylineblick und der lebendigen kosmopolitischen Schweizer Straße, sowie dem pittoresken Alt-Sachsenhausen mit diversen Läden und Lokalen und dem südlichen Wohnquartier mit repräsentativen Villen, Stadtvillen, modernen Mehrfamilienhäusern sowie auch Immobilien aus der Gründerzeit. Sachsenhausen ist facettenreich und ein sehr beliebtes lebendiges und urbanes Viertel mit Lebensqualität, in dem sich jeder auf Anhieb willkommen und zuhause fühlt. Sachsenhausen-Süd hat eine optimale Anbindung an die Autobahnen A3 und A5. Sie erreichen den Flughafen Rhein Main in 20 und den Frankfurter Hauptbahnhof in 10 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

Objektnummer: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 103.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24001067 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Frankfurt am Main – Sachsenhausen  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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