

Frankfurt am Main - Sachsenhausen

# Modernisierte Drei-Zimmer-Altbauwohnung mit Stuck, Balkon und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26001118



KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26001118 - 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: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001118
Wohnfläche	ca. 89,44 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1925

Kaufpreis	630.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	148.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## Die Immobilie



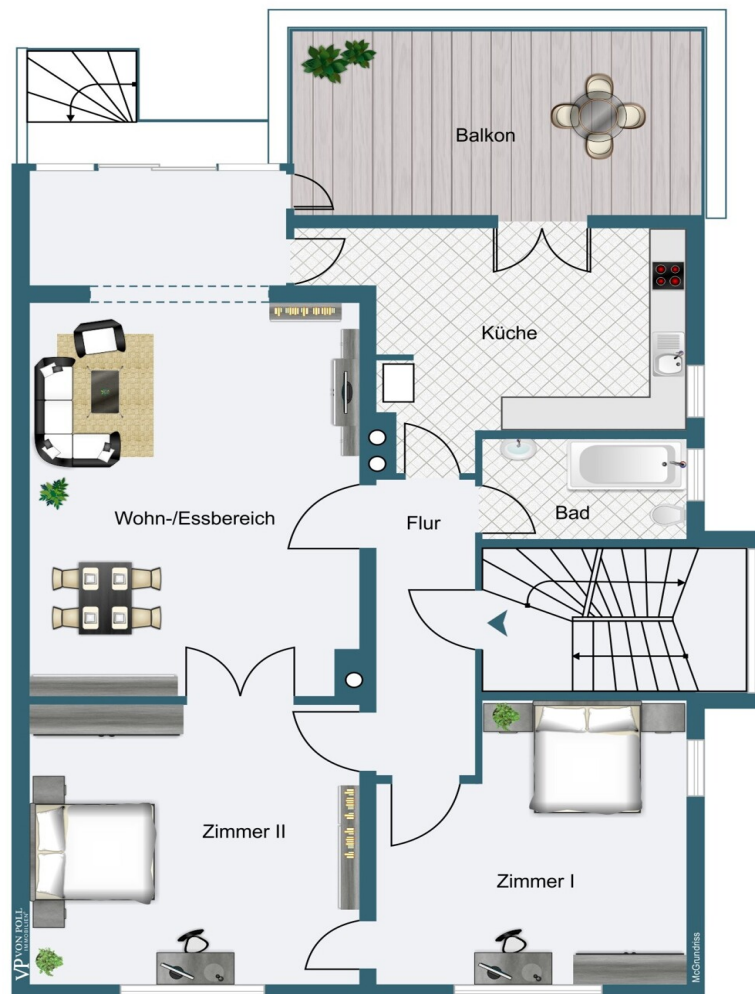
Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001118 - 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: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Drei-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren besonderen Altbau-Charakter und eine angenehm wohnliche Atmosphäre. Ein großzügiger Balkon mit schönem Blick ins Grüne erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, entspannte Stunden in ruhiger Umgebung zu genießen.

Die Lage ist dabei besonders hervorzuheben: sehr ruhig gelegen und dennoch zentral sowie hervorragend angebunden – ideal für komfortables Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag.

Das helle Wohnzimmer ist durch klassische Flügeltüren stilvoll mit einem weiteren Zimmer verbunden. Dadurch entsteht ein offenes, flexibles Wohnkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertigen, doppelt verglasten Fenster sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung und unterstreichen den gepflegten Altbau-Charakter der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in einem Haus, das im Jahr 2017 umfassend modernisiert wurde. Im Zuge dieser Modernisierung wurden unter anderem eine neue Heizungsanlage, ein neues Dach sowie neue Fenster eingebaut. Dadurch verbindet die Immobilie den besonderen Charme eines klassischen Altbaus mit den Vorzügen einer zeitgemäßen technischen Ausstattung.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie ein Fenster, das für natürliches Tageslicht und eine gute Belüftung sorgt.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die aufwendig gearbeitete Stuckverzierung in nahezu allen Räumen. Diese wurde mit großer Sorgfalt und handwerklichem Können von einem Stuckateur angebracht und verleiht der Wohnung einen einzigartigen, klassischen Charakter.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1925 und befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Der Erbbaurechtsvertrag läuft derzeit noch etwa 30 Jahre, eine Verlängerung ist bereits vorgesehen. Der Erbbauzins beträgt aktuell 552,31 € pro Quartal und ist vierteljährlich fällig.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus historischem Charme, hochwertiger Ausstattung und besonderer Wohnqualität.

**Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## **Ausstattung und Details**

- Erbbaugrundstück
- Altbau-Charakter
- Flügeltüren im Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon

**Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Alles zum Standort

Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen, von den Frankfurtern auch liebevoll „Dribbdebach“ genannt - eine Dialektbezeichnung für den Stadtteil, der sich auf der südlichen Mainseite befindet- vom berühmten Museumsufer bis zum grünen Gürtel des Stadtwaldes.

Sachsenhausen-Süd präsentiert sich als exklusives Wohnquartier, in dem Stadt villen, repräsentative Gründerzeithäuser und zeitgemäße Appartements ein harmonisches Miteinander bilden.

Der Lerchesberg, die wohl begehrteste Lage Sachsenhausens, erhebt sich auf einer erhöhten Lage und zeichnet sich durch großzügige Grundstücke inmitten grüner Umgebung aus. Die dortigen Villen sind Unikate – individuell entworfen, geprägt von der Persönlichkeit ihrer Eigentümer. So entstand eine eindrucksvolle Vielfalt an Architekturstilen, die den Lerchesberg zu einem einzigartigen Refugium für exklusives Wohnen macht.

Der Blick öffnet sich frei über die schimmernde Skyline Frankfurts bis in die Weiten des Taunus. Nach Süden hin grenzt der Stadtteil direkt an den Stadtwald, ein Eldorado für Spaziergänger und Naturliebhaber mit seinen malerischen Wegen und Weihern. Zu den besonderen Wahrzeichen von Sachsenhausen-Süd zählen der traditionsreiche Goetheturm mit seinem atemberaubenden Panoramablick sowie der markante Henninger Turm, dessen außergewöhnliche Architektur bis heute an den historischen Getreidespeicher erinnert. Eine lebendige Infrastruktur sorgt im gesamten Stadtteil für urbanen Komfort. Der Südbahnhof mit seinem traditionsreichen Wochenmarkt, der dienstags und freitags Genießer und Feinschmecker anzieht, unterstreicht den lokalen Charakter. Gleichzeitig lädt die Flaniermeile Schweizer Straße mit ihrem Mix aus eleganten Boutiquen, traditionellen Fachgeschäften, charmanten Cafés und internationalen Delikatessen zum Bummeln und Verweilen ein.

Sachsenhausen überzeugt nicht nur durch seine Wohn- und Lebensqualität, sondern auch durch eine exzellente Verkehrsanbindung. Der Frankfurter Südbahnhof zählt zu den wichtigsten Knotenpunkten der Stadt: Von hier aus verkehren die S-Bahn-Linien (S3–S6, S8, S9) sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Die U-Bahn-Linien U1, U2, U3 und U8 verbinden Sachsenhausen direkt mit der Innenstadt, dem Bankenviertel sowie den nördlichen Stadtteilen. Über die Bundesstraßen B3, B43 und B44 sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in wenigen Minuten erreichbar. Damit sind sowohl der Frankfurter Flughafen als auch das gesamte Rhein-Main-Gebiet optimal angebunden.

**Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Weitere Informationen

**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: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 0**

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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