

Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

# Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in der Nähe des Henninger Turms

Objektnummer: 25001237



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

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

Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25001237                |
| Wohnfläche   | ca. 92,6 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                       |
| Zimmer       | 2.5                     |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1982                    |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage          |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 645.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 124.20 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 31.03.2030      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1982              |

Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Die Immobilie

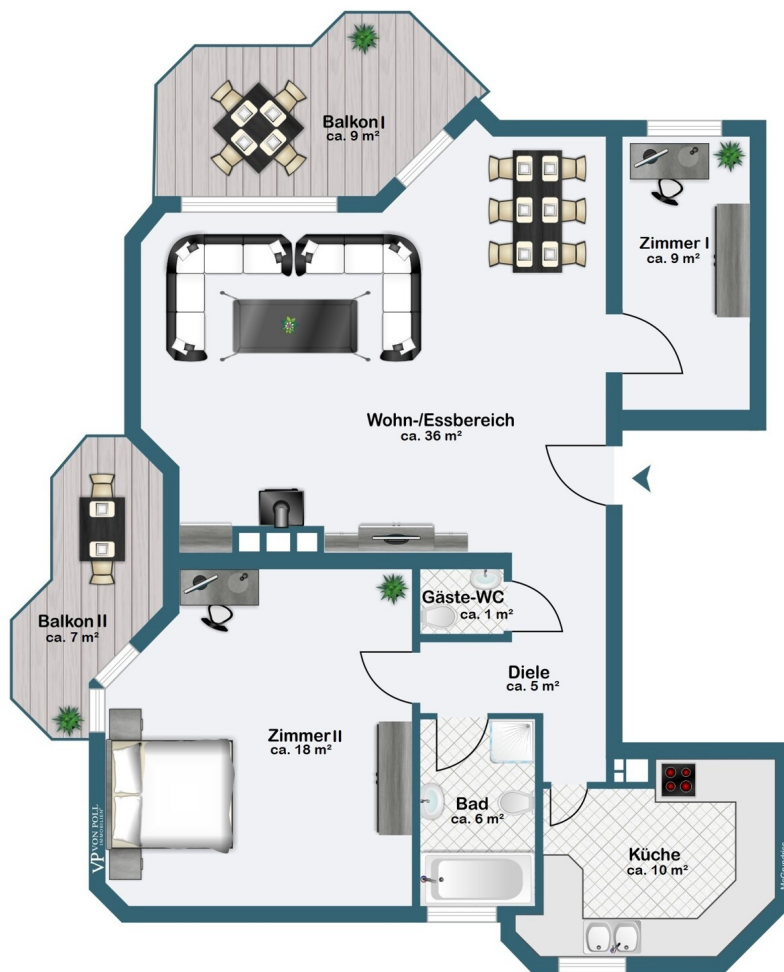


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## 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: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Ein erster Eindruck

Im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Etagen befindet sich diese attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung, die durch ihre moderne Ausstattung und großzügige Aufteilung überzeugt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit bodentiefen Fensterfronten, die für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Ein Kamin schafft zusätzlich Behaglichkeit und lädt zu entspannten Stunden ein. Von hier aus haben Sie Zugang zu gleich zwei Balkonen, die den Wohnkomfort ideal abrunden. Eine neue elektrische Markise (2025) sorgt auf dem Balkon für angenehmen Sonnenschutz.

Die offene, hochwertige Miele-Einbauküche mit Corian-Arbeitsfläche ist mit einem Induktionskochfeld, einem neuen Kühlschrank mit Gefriereinheit (2023) sowie einem neuen Backofen (2024) ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Neben dem Badezimmer steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.

In allen Räumen sind Fliesen verlegt, ergänzt durch eine komfortable Fußbodenheizung mit neuer Steuereinheit und Thermostaten (2025). Schallschutzfenster wurden in Teilbereichen 2024 erneuert. Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Eine Gemeinschaftssauna und ein Fitnessraum stehen im Untergeschoss zur Verfügung.

Auch die Wohnanlage selbst wurde regelmäßig modernisiert: Die Fassade wurde 2019 erneuert, die Dachterrasse in den Jahren 2022 und 2025 umfassend instandgesetzt.

Diese Wohnung vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein gepflegtes Wohnumfeld – ideal für alle, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Kamin
- Bodentiefe Fensterfronten
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Miele Küche mit Corian und Induktion Herd
- Zwei Balkone
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftssauna und Fitnessraum im UG

Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Alles zum Standort

Weithin sichtbares Wahrzeichen von Sachsenhausen-Süd ist der Neue Henninger Turm. Mit seinen 40 Etagen, dem Restaurant in der Turmspitze und mit Geschäften des täglichen Bedarfs im Sockelbereich bildet er das östliche Zentrum. Das neu entstandene Viertel zu seinen Füßen bietet reichlich Raum für gehobene Wohnansprüche und ist überaus begehrt. Weiter südlich schließen sich in lockerer Bauweise Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser mit Gärten an, bevor es dann zusehends grüner wird. Durch Schrebergärten geht es auf direktem Weg in den Frankfurter Stadtwald, wo der nahe Goetheturm mit seinem Freizeit-Angebot eine Attraktion für Jung und Alt ist. Unmittelbar am Stadtwald gelegen, findet sich auf dem Sachsenhäuser Berg das exklusive Wohnviertel Lerchesberg und weiter westlich das begehrte Wohnquartier rund um den Mummscher Park. Zwischen beiden liegen Kleingärten, der zauberhafte Park Louisa mit seinem Waldspielplatz und die legendäre Apfelwein-Institution Buchscheer.

Sachsenhausen-Süd ist ein Stadtteil mit vielen Gesichtern von urban bis ländlich, von exklusiv bis innovativ. Als frühes Paradebeispiel für Innovation gelten die architekturhistorisch vielbeachteten Beispiele des Neuen Frankfurt, wie die Sachsenhäuser Heimatsiedlung von Ernst May, die in den 1920er Jahren entstand. Die Vielgestaltigkeit von Sachsenhausen-Süd zeigt sich auch in den Wohnlagen südlich der Mörfelder Landstraße. Nahe des Südbahnhofs finden sich hier vielfach Häuserzeilen aus schmucken Gründerzeitbauten, in Richtung Sachsenhäuser Berg wird die Szenerie offener und individueller, Einfamilienhäuser, Gärten und vereinzelte Neubauten prägen hier zusehends das Bild. Südbahnhof und Lokalbahnhof, beide grenzend an Sachsenhausen-Nord, sind gut zu erreichen und bieten eine optimale Anbindung an S- und U-Bahn sowie an den Fernverkehr.

Objektnummer: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## 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)