Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Attraktive Drei-Zimmer-Terrassenwohnung mit Garten zzgl. 1-Zimmer-Apartment in Bestlage

Objektnummer: 26001069

KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,5 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001069 - 60598 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: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26001069
Wohnfläche	ca. 93,5 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	685.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	129.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.07.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Die Immobilie

Objektnummer: 26001069 - 60598 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: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Ein erster Eindruck

Bei diesem interessanten Angebot handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung mit optimaler Südwestausrichtung, eine Terrasse mit großem Gartenanteil mit einer Freifläche von ca. 266m² sowie eine wohnlich ausgebaute Einzimmerwohnung mit eigenem Bad, Küche und separatem Eingang über das Treppenhaus. Die Wohnung befindet sich in einem freistehenden Wohnhaus aus 1994 mit nur sechs Wohneinheiten in einer stark nachgefragten Toplage des beliebten Frankfurter Stadtteils Sachsenhausen.

Die Wohnung ist attraktiv ausgestattet. Sie verfügt über eine Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich, natürliche Keramikfliesen in Bad und Küche, ein Wannenbad mit Tageslicht sowie ein weiteres Bad mit Dusche. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Über das hochwertige und gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in das zusätzliche Teileigentum, welches derzeit als Einzimmerwohnung mit Badezimmer ausgebaut ist. Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerraum mit angrenzendem gemeinschaftlichen Waschraum, in dem eine Waschmaschine und ein Trockner aufgestellt werden können. Ein vollwertiger Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage ist ebenfalls im Angebot enthalten.

Die Immobilie ist besonders attraktiv für Sonnenanbeter und Naturliebhaber, denn die Terrassen- und Gartenfläche haben Südwestausrichtung. Die Terrassenfläche ist nur zu 25 % in der Wohnfläche enthalten; die Maße stammen vom Eigentümer. Zusätzlich laden die nahe gelegenen Grünflächen, wie beispielsweise der Frankfurter Stadtwald, zu einem unbeschwerten Aufenthalt im Freien ein.

Die seit 2015 an eine Familie für monatlich 1.890 Euro netto beziehungsweise 22.680 Euro p. a. vermietete Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz in der Tiefgarage zzgl. Teileigentum verfügt über eine Wohnfläche von circa 125 m². Der

Angebotspreis für die circa 93,5 m² große Wohnung sowie einem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage zzgl. des wohnlich ausgebauten und Baurechtlich genehmigten Teileigentums mit einer Wohnfläche von circa 31 m² mit separatem Eingang, eigenem Badezimmer und Küche beläuft sich auf 685.000 Euro. Dies entspricht einer vermietbaren Fläche von circa 125 m² bzw. ca. 5.480 Euro pro Quadratmeter.

Die Eigentumswohnung wird vermietet verkauft und aktuell von nur noch 2 Personen bewohnt.

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Cotto-Fliesen / Vinyl-Parkettboden
- Glasfasertapete
- Türsprechanlage
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Rollläden teilweise elektrisch
- Wohnungseingangstüren mit besonderem Schall- und Einbruchschutz
- Teileigentum in Form einer 1-Zimmerwohnung mit eigenem Bad und separatem Eingang
- Treppenhaus aus hellem Marmor
- PKW-Stellplatz in hauseigener Tiefgarage
- Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Terrasse mit privatem Gartenanteil in Südwestausrichtung

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

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 Stadtvillen, 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: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Sonstige Angaben

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: 26001069 - 60598 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com