

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Moderne Dreizimmerwohnung nach Sanierung mit schönen Balkon und Stellplatz

Property ID: 22001184



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

• PURCHASE PRICE 705.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## At a glance

Property ID	<b>22001184</b>	Purchase Price	<b>705.000 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>	Commission	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Occupancy as of	<b>According to the arrangement</b>	Modernisation / Refurbishment	<b>2022</b>
Floor	<b>1</b>	Condition of property	<b>Renovated</b>
Rooms	<b>3</b>		
Bedrooms	<b>2</b>		
Bathrooms	<b>1</b>		
Year of construction	<b>1961</b>		
Type of parking	<b>1 x Outdoor parking space, 30000 EUR (Sale)</b>		

Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Energy Data

Energy Source	<b>GAS</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>23.03.2032</b>	Final Energy Demand	<b>103.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>D</b>

Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

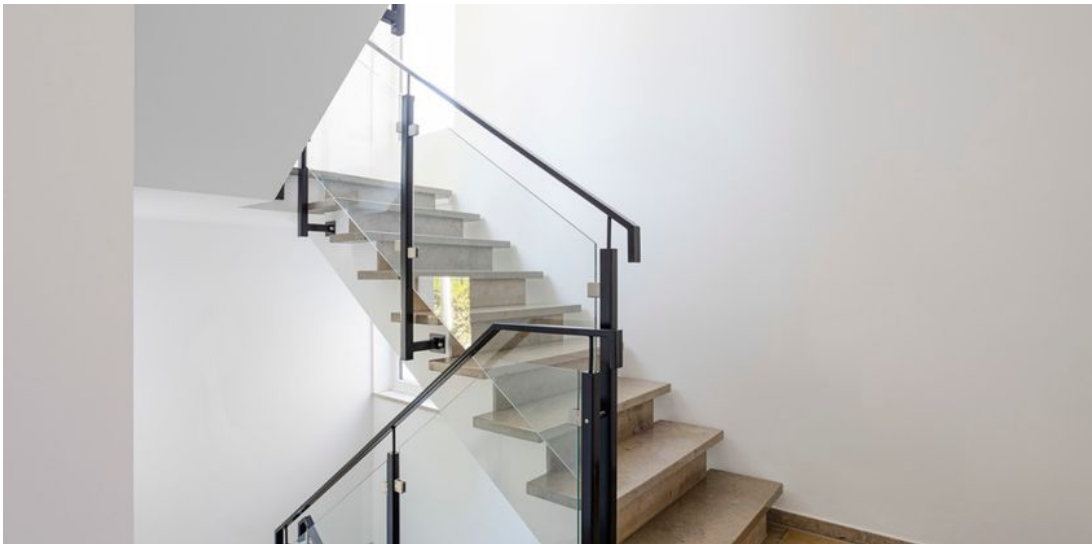
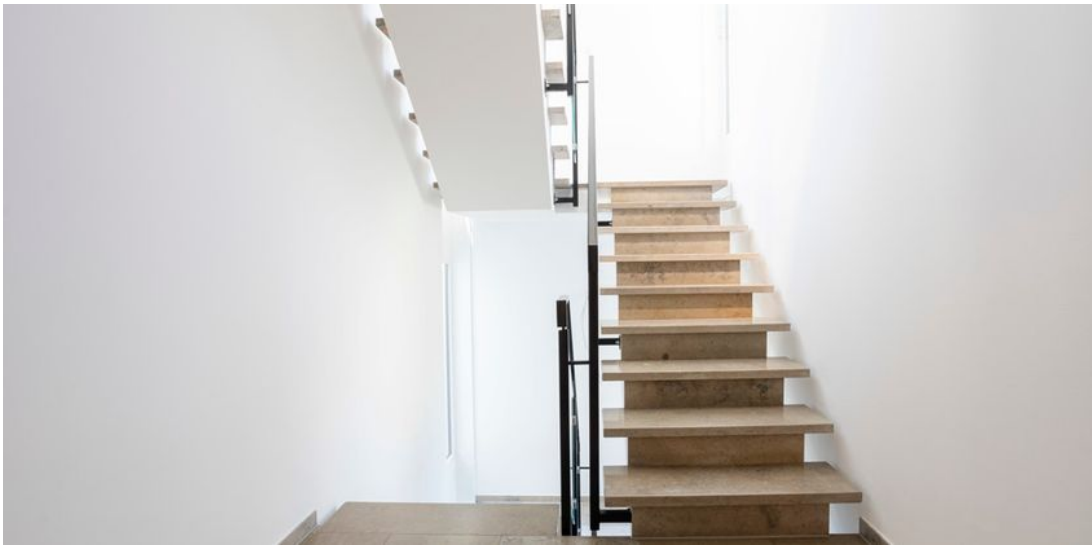
## The property





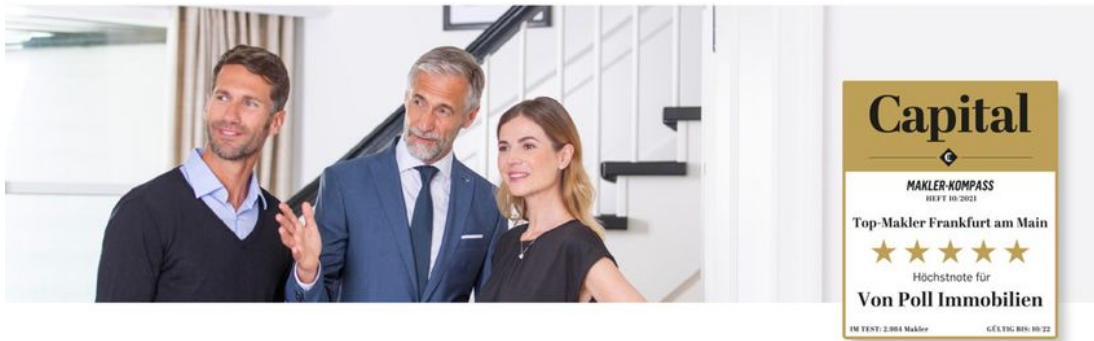
Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property

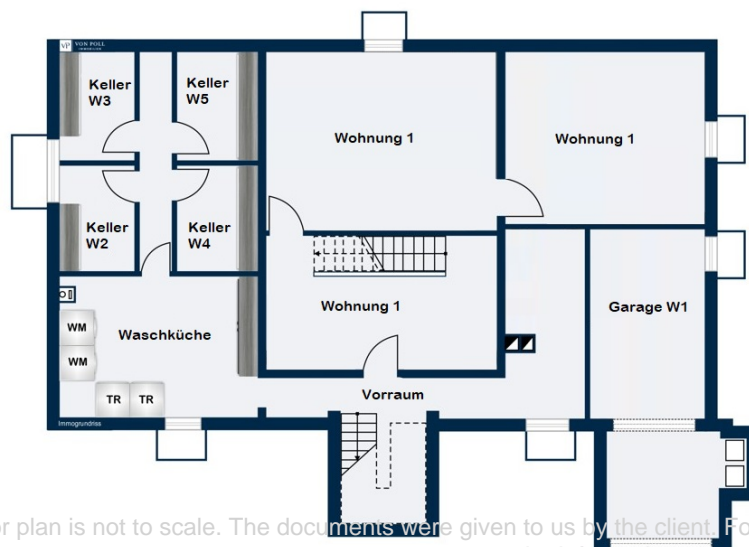
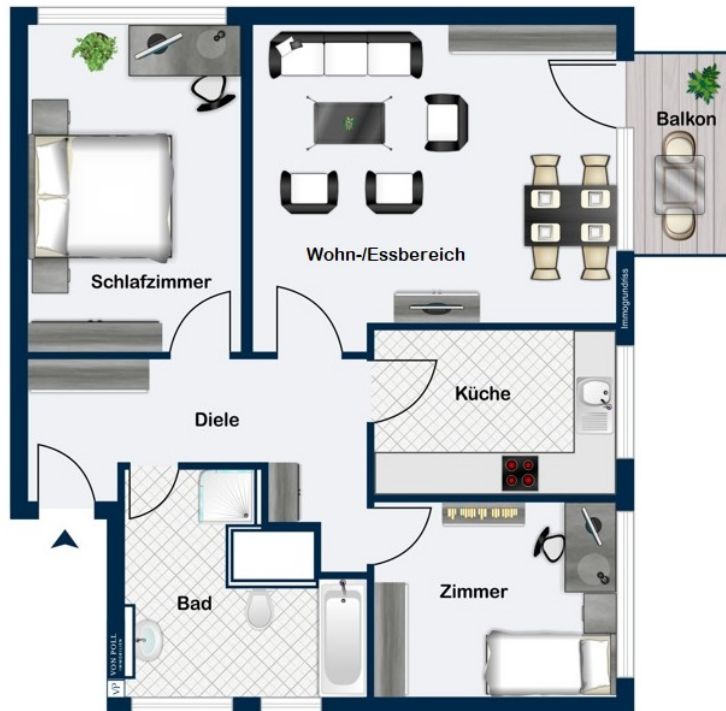


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## A first impression

Vis à vis einer charmanten Grünanlage in gehobenen ruhigen Quartier , liegt die 2021 komplett sanierte Liegenschaft mit nur fünf Wohneinheiten. Die hellgraue moderne Fassade der Immobilie, sowie das großzügige helle Naturstein Treppenhaus ergeben repräsentatives Erscheinungsbild. Die gesamte Immobilie und die attraktiven fünf Wohnungen präsentieren sich modern und gepflegt. Die licht-durchflutete Dreizimmerwohnungen im 1. Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit schönen 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.

Auch für Kapitalanleger interessant zur Vermietung! Die Ausstattung der Wohnung ist geschmackvoll und hochwertig ausgeführt, mit schicken Dielen Parkettböden und modernen hellen Designerbädern. Sowohl ein bequemer Stellplatz, ein geräumiger Kellerraum und eine Waschküche mit Waschmaschinen-/Trockneranschlüss steht jeder Wohnung zur Verfügung.

Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Details of amenities

- Freistehendes Eckgebäude gegenüber Grünanlage
  - Modernes Erscheinungsbild des Gebäudes
  - Naturstein Treppenhaus mit Fensterflächen
    - Großzügiger Hauseingangsbereich
    - Hochwertige Ausstattung
    - Bodentiefe Fensterflächen
    - Licht durchflutete sonnige Räume
  - Edle Eiche Holzparkettböden in Dielenverlegung
- Fenster mit dreifach Isolierverglasung aus Mehranti-Holz.
- Tageslicht-Designbäder mit Duschen und Badewanne
  - Helle Feinsteinfliesen in elegantem beige
  - Weiße moderne Badezimmerobjekte
    - Balkon
    - Große Kellerräume
- Geräumige Waschküche mit WM/T Anschluss zu jeder Wohnung
  - Video Sprechanlage und Briefkastenanlage
  - Stellplatz zu jeder Wohnung inbegriffen
  - Garage für die EG Gartenwohnung

Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## All about the location

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 Neubausolitären 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 Anrieb 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.

Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Other information

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.

Property ID: 22001184 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**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)**