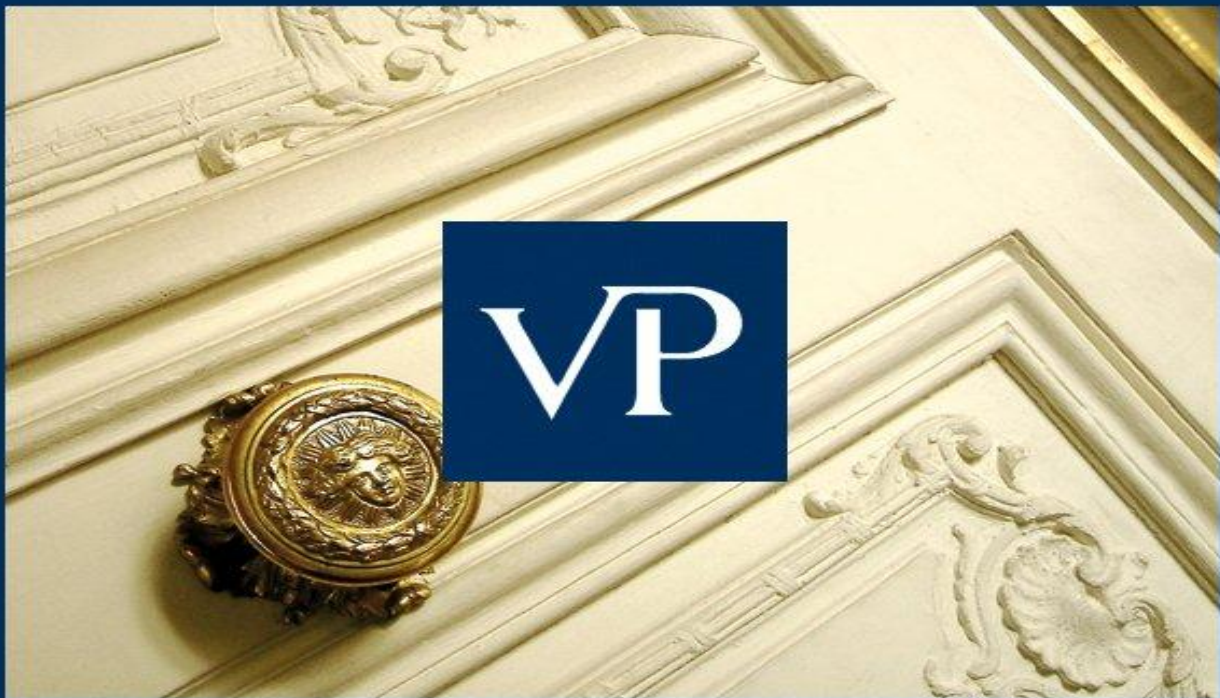


Frankfurt – Sachsenhausen

Altbauwohnung in Sachsenhausen - Erstebezug nach Modernisierung

Property ID: 22001286



• PURCHASE PRICE 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85.85 m² • ROOMS: 4

Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt – 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: 22001286 - 60594 Frankfurt – Sachsenhausen

At a glance

Property ID	22001286	Purchase Price	849.000 EUR
Living Space	ca. 85.85 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Occupancy as of	According to the arrangement	Condition of property	Modernised
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 16 m ²
Bathrooms	1.5	Equipment	Guest WC
Year of construction	1900		

Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt – Sachsenhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	143.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.11.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt – Sachsenhausen

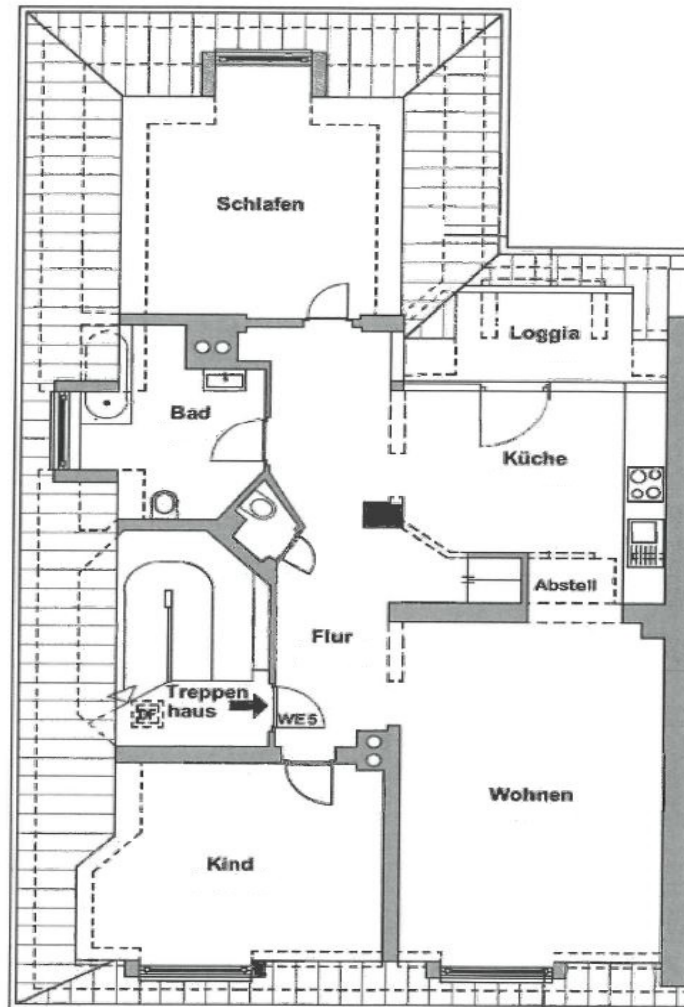
The property

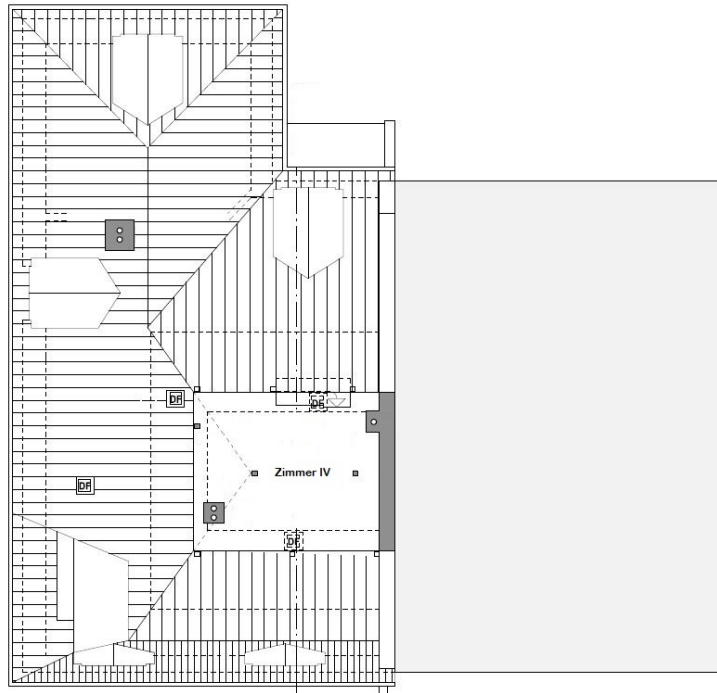


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt – 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: 22001286 - 60594 Frankfurt – Sachsenhausen

A first impression

Die angebotene Altbauwohnung liegt im Dachgeschoß, in der 4. Etage und dem ausgebauten Spitzboden eines herrschaftlichen Mehrfamilienhauses aus der Jahrhundertwende. Die Wohngegend, Sachsenhausen Nord, gehört zu den beliebtesten in Frankfurt. Die ruhige Straße ist geprägt von repräsentativen, zum Teil unter Denkmalschutz stehenden, Mehrfamilienhäusern. Die Wohnung verfügt über eine Wohn-, Nutzfläche von insgesamt 102,77 m². Das Dachgeschoß bietet eine Wohnfläche von ca. 85,85 m² und der ausgebaut Spitzboden eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca. 16,92 m². Majestätisch hohe Altbautüren und hohe Stuckdecken betonen den besonderen Charme der Gründerzeit. Die Vier-Zimmer-Wohnung wird als Erstbezug nach Neuausbau übergeben. Sie befindet sich gerade in der Modernisierungsphase. Der Neuausbau beinhaltet eine nach Westen ausgerichtete, nicht einsehbare Loggia. Die Ausstattung der Wohnung ist edel und hochwertig. Die Wände werden mit Malervlies versehen, die Böden mit massivem Fischgrät-Eichenparkett. Die Türbeschläge der imposanten Türen sind authentisch der Gründerzeit nachempfunden. Das Tageslichtbad und das Gäste-WC sind puristisch, modern gehalten. Die stilvolle Wohnung ist hell und charmant. Die Wohnlage ist ideal. Sie wohnen ruhig, aber nur wenige Minuten fußläufig zur Schweizer Straße.

Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt – Sachsenhausen

Details of amenities

- Hohe Decken
- Stuck
- Majestätische Türen
- Edle Türbeschläge
- Fischgrät-Eichenparkett
- Modernes Tageslichtbad
 - Gäste WC
- Feinsteinfliesen
- West-Loggia

Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt – Sachsenhausen

All about the location

Sonniger Süden mit Ausblick Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen vom Museumsufer bis zum Grüngürtel des Stadtwaldes als größter Stadtteil Frankfurts. Das weithin sichtbare Wahrzeichen ist der Henninger Turm im etwas höher gelegenen Süden, ein dem vormaligen Getreidespeicher nachempfundener Wohnturm mit fantastischer Aussicht auf Stadt und Umland. Der Stadtteil teilt sich auf in das urbane, citynahe Sachsenhausen-Nord mit Museumsufer, Skylineblick und der Flaniermeile Schweizer Straße, das pittoreske, apfelweinselige und quirliche Alt-Sachsenhausen mit trendigen Läden und Lokalen und das ruhigere Wohnquartier Sachsenhausen-Süd, in dem exklusive Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit, Mikroappartements und Kleingartenanlagen einander abwechseln. Mittendrin auf dem Vorplatz des Südbahnhofs findet dienstags und freitags ein eigener, gut sortierter Wochenmarkt statt. Sachsenhausen ist ein sehr beliebtes Viertel, in dem sich jeder auf Anhieb willkommen und zuhause fühlt. Sachsenhausen-Nord hat eine optimale Anbindung an die Autobahn A3 und A5. Den Flughafen Rhein Main erreichen Sie in 15 Autominuten und den Hauptbahnhof Frankfurt erreichen Sie in 10 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe, wobei man alle Einrichtungen auch fußläufig sehr gut erreichen kann. Der Südbahnhof befindet sich wenige Minuten entfernt. Von da aus fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8 in Richtung Innenstadt.

Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt – Sachsenhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 143.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 22001286 - 60594 Frankfurt – Sachsenhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt on the Main
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com