

Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Appartement lumineux de 2,5 pièces avec deux balcons près de la tour Henninger

CODE DU BIEN: 25001237



PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001237
Surface habitable	ca. 92,6 m²
Etage	2
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	645.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	124.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.03.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## La propriété

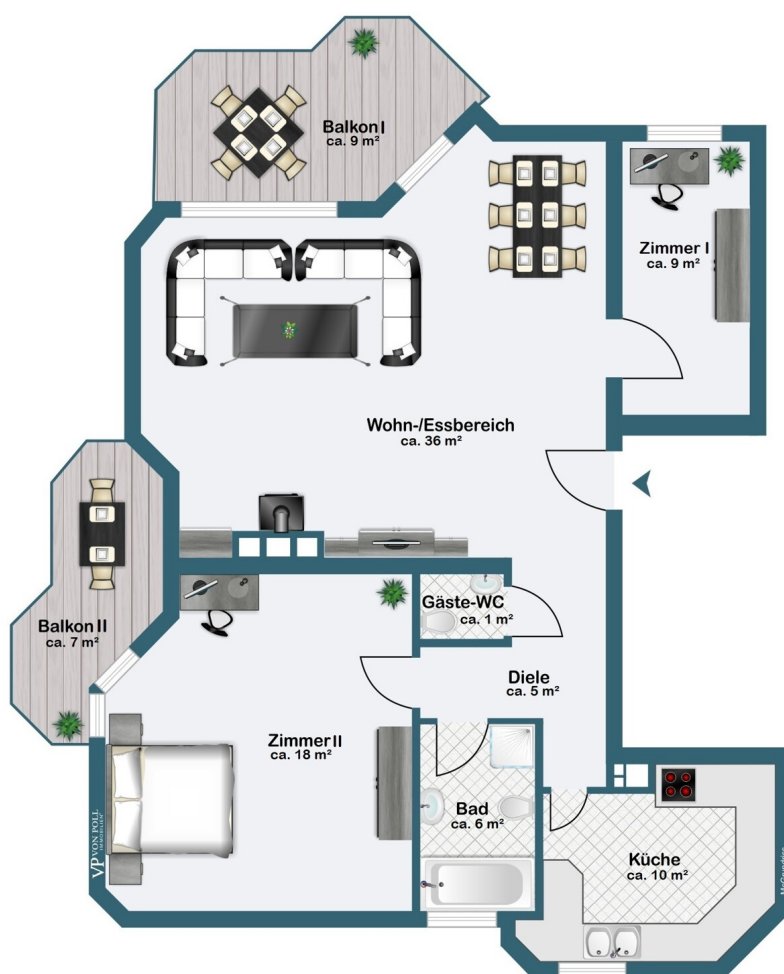


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd**

## Une première impression

Situé au deuxième étage d'un immeuble de trois étages bien entretenu, ce charmant appartement de 2,5 pièces séduit par ses équipements modernes et son agencement spacieux. Le cœur de l'appartement est un séjour lumineux, baigné de lumière naturelle grâce à ses baies vitrées. Une cheminée crée une ambiance chaleureuse et invite à la détente. De là, vous accédez à deux balcons, qui complètent parfaitement le confort de vie. Un store électrique neuf (installé en 2025) offre une agréable protection solaire sur le balcon. La cuisine américaine, équipée d'appareils Miele haut de gamme et d'un plan de travail en Corian, comprend une plaque à induction, un réfrigérateur avec compartiment congélateur neuf (installé en 2023) et un four neuf (installé en 2024), pour un confort optimal. Outre la salle de bains, un WC séparé est à disposition des invités. Toutes les pièces sont carrelées et bénéficient d'un chauffage au sol confortable avec un nouveau système de régulation et des thermostats (installés en 2025). Les fenêtres à isolation phonique ont été partiellement remplacées en 2024. L'appartement comprend une cave privative et une place de parking souterrain, déjà incluse dans le prix d'achat. Un sauna et une salle de fitness communs sont disponibles au sous-sol. L'immeuble lui-même a fait l'objet de modernisations régulières : la façade a été rénoverée en 2019 et la terrasse sur le toit a été entièrement réaménagée en 2022 et 2025. Cet appartement allie un cadre de vie élégant, des prestations haut de gamme et un environnement résidentiel soigné – idéal pour ceux qui privilégient la qualité et le confort.

CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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