

Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

## Drei-Zimmer-Wohnung mit Skylineblick direkt am Schweizer Platz

CODE DU BIEN: 26001015



PRIX D'ACHAT: 1.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148,23 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26001015 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

- 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: 26001015 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001015
Surface habitable	ca. 148,23 m <sup>2</sup>
Etage	5
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2003
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.600.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26001015 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord**

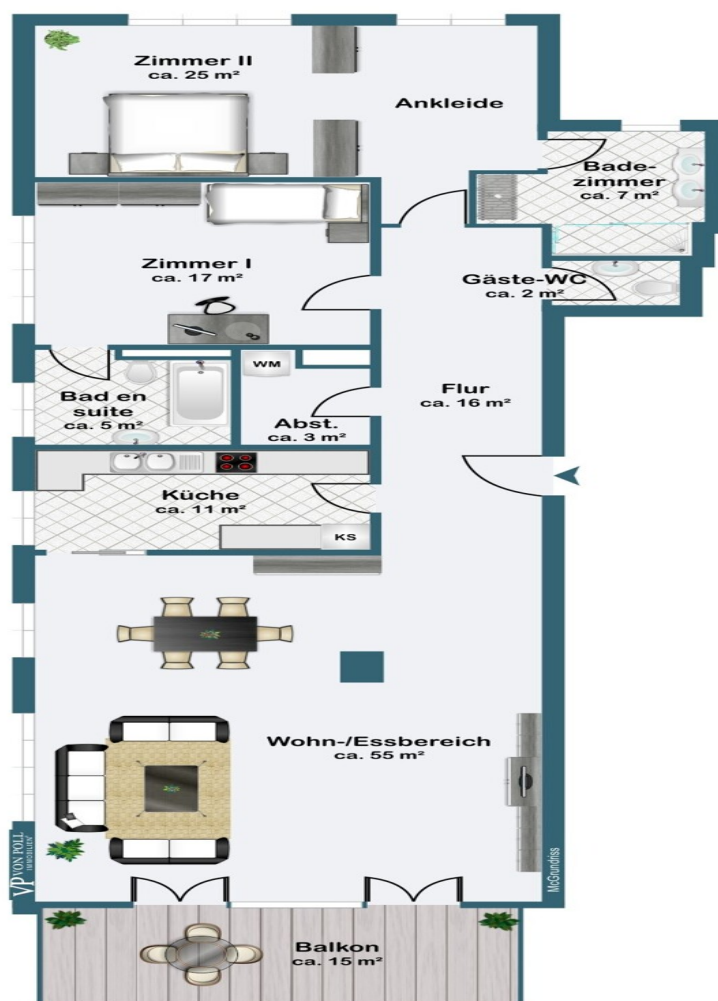
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.04.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	91.15 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 26001015 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

## 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: 26001015 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord**

## Une première impression

Diese hochwertige Drei-Zimmer-Wohnung mit circa 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in begehrter Lage von Sachsenhausen-Nord. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang bis zur Wohnungsebene.

Beim Betreten der Wohnung erreicht man einen langen, einladenden Flur, der die Räume klar gliedert und ein großzügiges Wohngefühl vermittelt. Zur linken Seite öffnet sich der weitläufige Wohn-/ Essbereich, der durch seine Offenheit und Helligkeit überzeugt. Bodentiefe Fenster in der gesamten Wohnung sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie. Vom Wohnzimmer aus sind der Balkon sowie die angrenzende Küche direkt zugänglich. Der Balkon überzeugt mit einem großzügigen Weitblick über den Park und einer beeindruckenden Sicht auf die Frankfurter Skyline.

Vom Flur aus erreicht man außerdem die Küche sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Zimmer mit jeweils eigenem Bad. Ein Zimmer ist mit einem Bad en Suite inklusive Badewanne ausgestattet. Ein weiteres Zimmer ist über eine Ankleide erreichbar und verfügt über ein eigenes Badezimmer mit einer großzügigen, barrierefreien Dusche und einer Sauna.

Ein Gäste-WC, Fußbodenheizung in allen Räumen sowie hochwertiger Parkettboden unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort dieser Immobilie.

Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Diese Wohnung verbindet großzügige Raumgestaltung, modernen Komfort und eine erstklassige Lage und eignet sich ideal für Paare oder anspruchsvolle Singles.

**CODE DU BIEN: 26001015 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord**

## Détails des commodités

- Parkettoden
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Sauna
- Gäste-WC
- Balkon mit Skylineblick
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz

**CODE DU BIEN: 26001015 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord**

## Tout sur l'emplacement

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.

Im Norden schlägt das Herz des Viertels mit seiner beeindruckenden Vielfalt: Das Museumsufer am Schaumainkai zieht Kulturfreunde aus aller Welt an, während die Flaniermeile Schweizer Straße mit ihrem Mix aus eleganten Boutiquen, traditionellen Fachgeschäften, Cafés und internationalen Delikatessen zum Bummeln und Verweilen einlädt. Alt-Sachsenhausen und die umliegenden Straßen sind über die Stadtgrenzen hinaus für seine Apfelweinkneipen bekannt und strahlt mit Kopfsteinpflastergassen, Fachwerkhäusern und urigem Charme ein Stück altes Frankfurt aus. Hier treffen historische Gemütlichkeit, moderne Neubauquartiere am Mainufer und prachtvolle Altbauten auf engstem Raum zusammen.

Stilvolles und gehobenes Wohnen innerhalb des bevölkerungsreichen Stadtteils Sachsenhausen-Nord bietet die Bestlage im Malerviertel: große Villen wechseln sich mit charmanten Einfamilienhäusern und liebevoll gepflegten Gärten ab.

Der Mühlberg am östlichen Rand zeigt sich teilweise mit einem Flair aus ansprechenden Altbauten, stilvollen Stadtvillen und modernen Wohnanlagen.

Eine lebendige Infrastruktur sorgt über den ganzen Stadtteil hinweg für urbanen Komfort. Der Südbahnhof mit seinem traditionsreichen Wochenmarkt, der dienstags und freitags stattfindet und ein Treffpunkt für Feinschmecker ist, unterstreicht den lokalen Charakter. Zahlreiche Brunnen und Türme prägen das Bild und die Nähe zum Main mit seinen Villen, Grünanlagen und kulturellen Angeboten macht Sachsenhausen zu einem der begehrtesten Viertel Frankfurts.

Vom Sachsenhäuser Mainufer eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick auf die berühmte Frankfurter Skyline.

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.



**CODE DU BIEN: 26001015 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 26001015 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord**

## 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)