

Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

Attraktive Drei-Zimmer-Wohnung mit Kamin und Balkon

????????? ??????????: 25001311



???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 81,08 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

?? ??? ??????

???????? ?????????	25001311	???? ?????	495.000 EUR
????????	ca. 81,08 m ²	????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,00 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	???? ???????????	2025
???? ???????????	1964	??????	??????
		??????????	
		??????	WC ???????????,
			?????, ?????,
			??????????????
			???????, ????????

???????? ?????????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	82.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	27.07.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1964

???????? ?????????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

?? ????????



??????? ???????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

?? ????????



???????? ?????????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

?? ?????????



??????? ???????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

?? ????????



??????? ?????????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

?? ????????



??????? ?????????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

?? ????????

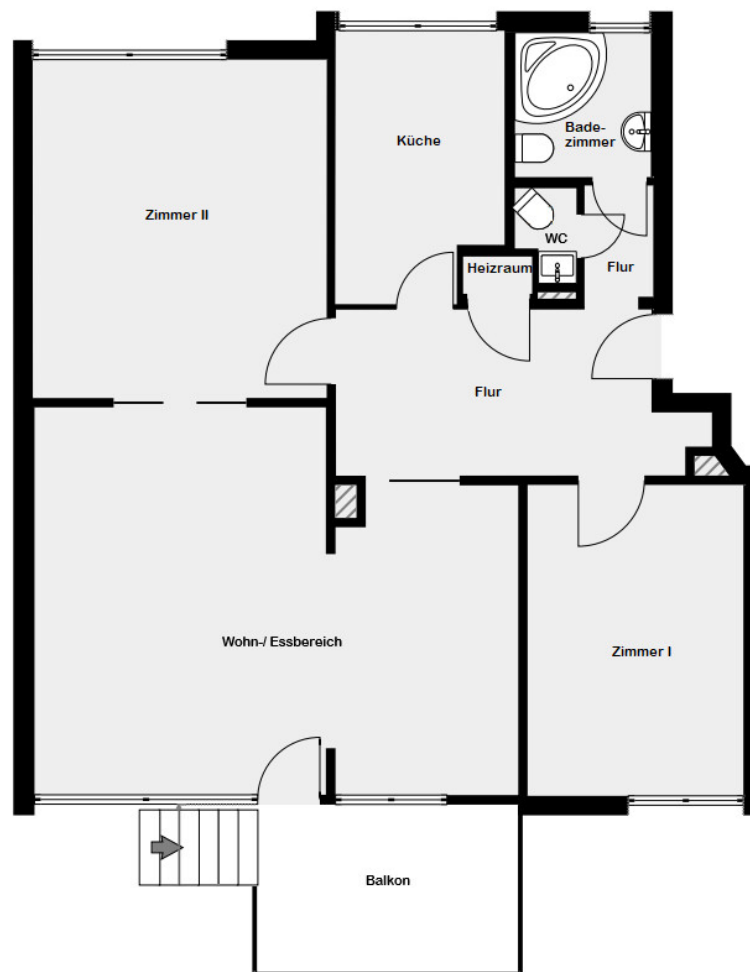


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ?????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

??? ?????? ?????????

Diese ansprechend modernisierte Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1964 erbauten Sechs-Familien-Hauses und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 81 m² sowie einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bestehend aus drei Häusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Die WEG hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich und umfangreich in den Werterhalt und die Pflege der gesamten Wohnanlage investiert, was sich im sehr ordentlichen Gesamtzustand der Häuser widerspiegelt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt ein geräumiger Flur, der genügend Platz für eine Garderobe und weitere Möbel bietet. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Eichenholz-Dielen ausgestattet, die Wärme und Charakter vermitteln. Ein Kaminofen rundet das gemütliche Ambiente ab.

Der hell und offen gestaltete Wohn- und Essbereich lädt zum Wohlfühlen ein und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Besonders praktisch ist zudem der Zugang zum Garten, der zusätzlichen Raum im Freien schafft.

Die maßgefertigten Einbauschränke fügen sich stilvoll in das Wohnkonzept ein und schaffen zusätzlichen, gut nutzbaren Stauraum. Die Küche ist funktional eingerichtet und mit einem Gaskochfeld sowie neuen Elektrogeräten ausgestattet. Das Tageslichtbad verfügt über eine Eckbadewanne und eine Handtuchheizung. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Komfort.

Seit einer Grundsanierung (2009/2010) wurden in der Immobilie zahlreiche Modernisierungen umgesetzt: Bereits im Jahr 2015 wurde die Gasetagenheizung erneuert, im Jahr 2022 die neue Balkontreppe eingebaut. Seit 2013 wurden alle Fenster ausgetauscht (2026 das Wohnzimmerfenster). Im Jahr 2024 wurden die Rollladenkästen überarbeitet.

Für zusätzliche Erholung sorgt der Gemeinschaftsgarten, der zur Mitnutzung durch die Hausgemeinschaft einlädt.

Das Angebot wird durch einen Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie den Fahrradkeller und den Trockenraum ergänzt.

Ein Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

??????? ???????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

??????????????? ??? ????????

- Eichendielen
- Kamin
- Einbauschränke vom Schreiner
- Küche mit teilweise neuen Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Handtuchheizung
- Gäste-WC
- Elektrische Rollläden
- Gasetagenheizung
- Gegensprechanlage
- CAT-6-Verkabelung
- Gemeinschaftsgarten
- Keller

??????? ???????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

??? ??? ??? ??????????

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.

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.

??????? ???????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 82.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

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.

??????? ???????: 25001311 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com