

Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Süd

# Attraktive Drei-Zimmer-Terrassenwohnung mit Garten zzgl. 1-Zimmer-Apartment in Bestlage

Αριθμός ακινήτου: 26001069



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 685.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 93,5 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Süd

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Süd

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26001069	Τιμή αγοράς	685.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 93,5 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3	Έτος ανακαίνισης	2025
Κατάσταση του ακινήτου	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 8 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1994	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Süd

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Βαρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.07.2029	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1993

Αριθμός ακινήτου: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Süd

## Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Süd**

## Μια πρώτη εντύπωση

Bei diesem interessanten Angebot handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung mit optimaler Südwestausrichtung, eine Terrasse mit großem Gartenanteil mit einer Freifläche von ca. 266m<sup>2</sup> sowie eine wohnlich ausgebaute Einzimmerwohnung mit eigenem Bad, Küche und separatem Eingang über das Treppenhaus. Die Wohnung befindet sich in einem freistehenden Wohnhaus aus 1994 mit nur sechs Wohneinheiten in einer stark nachgefragten Toplage des beliebten Frankfurter Stadtteils Sachsenhausen.

Die Wohnung ist attraktiv ausgestattet. Sie verfügt über eine Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich, natürliche Keramikfliesen in Bad und Küche, ein Wannenbad mit Tageslicht sowie ein weiteres Bad mit Dusche. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Über das hochwertige und gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in das zusätzliche Teileigentum, welches derzeit als Einzimmerwohnung mit Badezimmer ausgebaut ist. Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerraum mit angrenzendem gemeinschaftlichen Waschraum, in dem eine Waschmaschine und ein Trockner aufgestellt werden können. Ein vollwertiger Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage ist ebenfalls im Angebot enthalten.

Die Immobilie ist besonders attraktiv für Sonnenanbeter und Naturliebhaber, denn die Terrassen- und Gartenfläche haben Südwestausrichtung. Die Terrassenfläche ist nur zu 25 % in der Wohnfläche enthalten; die Maße stammen vom Eigentümer. Zusätzlich laden die nahe gelegenen Grünflächen, wie beispielsweise der Frankfurter Stadtwald, zu einem unbeschwerten Aufenthalt im Freien ein.

Die seit 2015 an eine Familie für monatlich 1.890 Euro netto beziehungsweise 22.680 Euro p. a. vermietete Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz in der Tiefgarage zzgl. Teileigentum verfügt über eine Wohnfläche von circa 125 m<sup>2</sup>. Der

Angebotspreis für die circa 93,5 m<sup>2</sup> große Wohnung sowie einem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage zzgl. des wohnlich ausgebauten und Baurechtlich genehmigten Teileigentums mit einer Wohnfläche von circa 31 m<sup>2</sup> mit separatem Eingang, eigenem Badezimmer und Küche beläuft sich auf 685.000 Euro. Dies entspricht einer vermietbaren Fläche von circa 125 m<sup>2</sup> bzw. ca. 5.480 Euro pro Quadratmeter.

Die Eigentumswohnung wird vermietet verkauft und aktuell von nur noch 2 Personen bewohnt.

**Αριθμός ακινήτου: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Süd**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Fußbodenheizung
- Cotto-Fliesen / Vinyl-Parkettboden
- Glasfasertapete
- Türsprechanlage
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Rollläden teilweise elektrisch
- Wohnungseingangstüren mit besonderem Schall- und Einbruchschutz
- Teileigentum in Form einer 1-Zimmerwohnung mit eigenem Bad und separatem Eingang
- Treppenhaus aus hellem Marmor
- PKW-Stellplatz in hauseigener Tiefgarage
- Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Terrasse mit privatem Gartenanteil in Südwestausrichtung

**Αριθμός ακινήτου: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Süd**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

Sachsenhausen-Süd präsentiert sich als exklusives Wohnquartier, in dem Stadtvillen, repräsentative Gründerzeithäuser und zeitgemäße Appartements ein harmonisches Miteinander bilden.

Der Lerchesberg, die wohl begehrteste Lage Sachsenshausens, erhebt sich auf einer erhöhten Lage und zeichnet sich durch großzügige Grundstücke inmitten grüner Umgebung aus. Die dortigen Villen sind Unikate – individuell entworfen, geprägt von der Persönlichkeit ihrer Eigentümer. So entstand eine eindrucksvolle Vielfalt an Architekturstilen, die den Lerchesberg zu einem einzigartigen Refugium für exklusives Wohnen macht.

Der Blick öffnet sich frei über die schimmernde Skyline Frankfurts bis in die Weiten des Taunus. Nach Süden hin grenzt der Stadtteil direkt an den Stadtwald, ein Eldorado für Spaziergänger und Naturliebhaber mit seinen malerischen Wegen und Weihern. Zu den besonderen Wahrzeichen von Sachsenhausen-Süd zählen der traditionsreiche Goetheturm mit seinem atemberaubenden Panoramablick sowie der markante Henninger Turm, dessen außergewöhnliche Architektur bis heute an den historischen Getreidespeicher erinnert.

Eine lebendige Infrastruktur sorgt im gesamten Stadtteil für urbanen Komfort. Der Südbahnhof mit seinem traditionsreichen Wochenmarkt, der dienstags und freitags Genießer und Feinschmecker anzieht, unterstreicht den lokalen Charakter.

Gleichzeitig lädt die Flaniermeile Schweizer Straße mit ihrem Mix aus eleganten Boutiquen, traditionellen Fachgeschäften, charmanten Cafés und internationalen Delikatessen zum Bummeln und Verweilen ein.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Süd**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehaltenlich 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.

Αριθμός ακινήτου: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Süd

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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