

Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

# Világos, 2,5 szobás lakás két erkéllyel a Henninger-torony közelében

VP azonosító: 25001237



VÉTELÁR: 645.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Áttekintés

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| VP azonosító          | 25001237                |
| Hasznos lakótér       | ca. 92,6 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 2                       |
| Szobák                | 2.5                     |
| Hálósobák             | 1                       |
| Fürdoszobák           | 1                       |
| Építés éve            | 1982                    |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs          |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 645.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                      |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély                             |

VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 31.03.2030 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 124.20 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1982                |

VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN

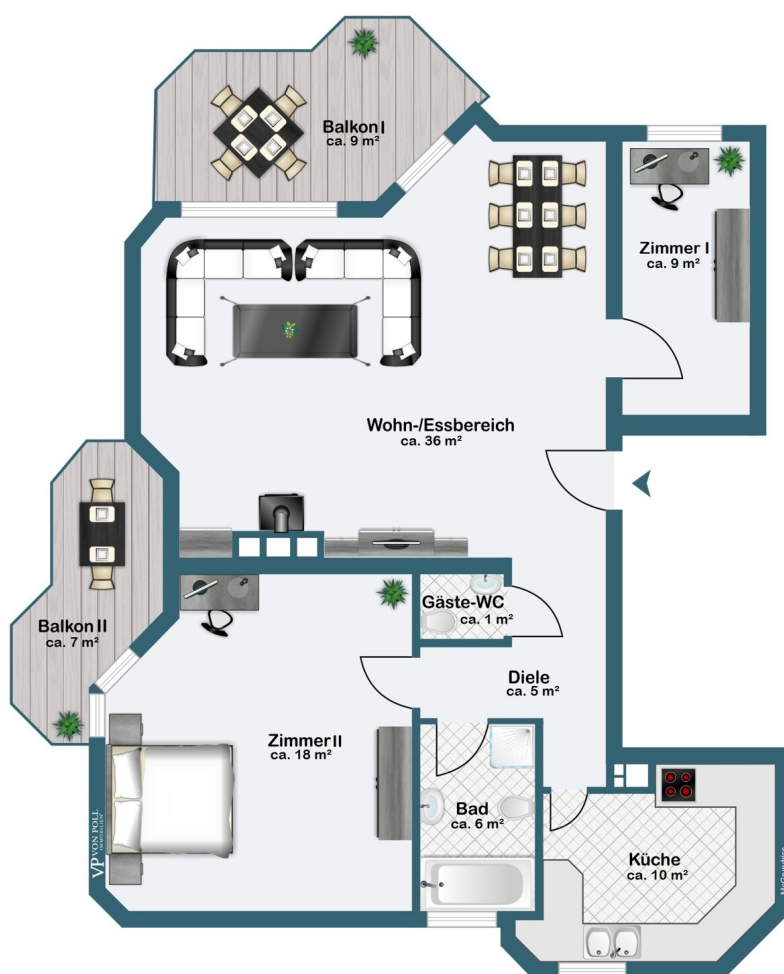


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Az első benyomás

Egy jól karbantartott, háromszintes társasház második emeletén található ez a vonzó, 2,5 szobás lakás, amely modern felszereltséggel és tágas elrendezéssel nyugoz le. A lakás szíve a világos nappali, padlótól mennyezetig érő ablakokkal, amelyek természetes fénnel árasztják el a teret. A kandalló hozzájárul a hangulatos hangulathoz és pihenésre csábít. Innen két erkélyre juthatunk ki, amelyek tökéletesen kiegészítik a lakhatás kényelmét. Az új elektromos napellenző (2025-ben telepítve) kellemes napvédelmet biztosít az erkélyen. A nyitott terü, kiváló minőségű, Corian munkalapokkal ellátott Miele beépített konyha indukciós főzőlappal, új, fagyasztórekeszes hűtőszekrénnel (2023-ban telepítve) és új sütővel (2024-ben telepítve) van felszerelve, így minden igényt kielégít. A fürdőszoba mellett egy kényelmes vendég-WC is található. Minden szobában járólappal és kényelmes padlófűtés található új vezérlőegységgel és termosztátokkal (2025-ben telepítve). A hangszigetelt ablakokat 2024-ben részben kicserélték. A lakáshoz tartozik egy különálló pincehelyiség és egy mélygarázshely, amely már benne van a vételárban. A pincében közös szauna és fitnessterem áll rendelkezésre. Maga az épület is rendszeresen korszerűsítésen esett át: a homlokzatot 2019-ben újították fel, a tetoterasz pedig 2022-ben és 2025-ben átfogó felújításon esett át. Ez a lakás ötvözi a stílusos életstílust, a magas minőségű berendezéseket és a jól karbantartott lakókörnyezetet – ideális azok számára, akik értékelik a minőséget és a kényelmet.

VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25001237 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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