Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Zwei Einheiten: Terrassenwohnung und Einzimmerapartment im Grünen

Objektnummer: 26001069



KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26001069
Wohnfläche	ca. 125 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	685.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	129 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.07.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Ein erster Eindruck

Bei diesem attraktiven Angebot handelt es sich um eine großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit optimaler Südwest-Ausrichtung, einer sonnigen Terrasse sowie einem außergewöhnlich großen Gartenanteil mit einer Freifläche von circa 266 m². Ergänzt wird das Angebot durch eine separat zugängliche Einzimmerwohnung im Untergeschoss.

Das freistehende Mehrfamilienhaus wurde 1994 errichtet und befindet sich in einer ruhigen, äußerst begehrten Wohnlage im beliebten Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Süd.
Die Wohnung im Hochparterre überzeugt durch eine hochwertige und gepflegte Ausstattung. Im gesamten Wohnbereich sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Zur Verfügung stehen ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche. Die separate Küchenraum verfügt über eine Einbauküche sowie einen Waschmaschinenplatz.
Über das gepflegte Treppenhaus gelangt man in die Einzimmerwohnung im Untergeschoss. Diese verfügt über eine voll ausgestattete Einbauküche sowie ein Tageslichtbad und eignet sich ideal als Gäste- oder Arbeitsbereich mit eigenständiger Nutzungsmöglichkeit. Auch diese Einheit ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Zusätzlich stehen ein geräumiger Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung. Ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Besonders hervorzuheben sind die großzügige Terrasse und der weitläufige Garten mit sonniger Südwest-Ausrichtung – ein ideales Umfeld für Sonnenliebhaber und Naturliebhaber gleichermaßen. Die Terrassenfläche wurde bei der Wohnflächenberechnung lediglich zu 25 % berücksichtigt. Die Flächenangaben stammen vom Eigentümer. Darüber hinaus bieten die nahegelegenen Grünanlagen und der Frankfurter Stadtwald hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien.

Die Eigentumswohnung inklusive Tiefgaragenstellplatz sowie die Einzimmerwohnung im Untergeschoss sind seit 2015 vermietet. Beide Einheiten erzielen derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 1.890 Euro beziehungsweise 22.680 Euro jährlich.

Die Wohnfläche der Hochparterre-Wohnung beträgt circa 93,5 m². Hinzu kommt die Einzimmerwohnung im Untergeschoss mit einer Wohnfläche von circa 31 m².
Insgesamt ergibt sich somit eine vermietbare Fläche von rund 125 m² Wohnfläche.

Der Kaufpreis für die Wohnung, den Tiefgaragenstellplatz sowie die zugehörige

Einzimmerwohnung im Teileigentum beträgt 685.000 Euro. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rund 5.480 Euro bezogen auf die gesamte vermietbare Fläche.

Die Immobilie wird vermietet verkauft und wird derzeit von zwei Personen bewohnt.

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Cotto-Fliesen / Vinyl-Parkettboden
- Glasfasertapete
- Türsprechanlage
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-Duschbad
- Zwei Einbauküchen eine davon mit Waschmaschinenanschluss
- 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

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Alles zum Standort

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 Sachsenhausens, 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.

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 26001069 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com