Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

Stilvolle Drei-Zimmer-Altbauwohnung nahe Schweizer Platz

Objektnummer: 26001102



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78.16 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001102 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

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

Objektnummer: 26001102 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	26001102
Wohnfläche	ca. 78.16 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001102 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	90.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.05.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26001102 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Frankfurt-Sachsenhausen präsentiert sich diese stilvolle Drei-Zimmer-Altbauwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900. Die Immobilie vereint den unverwechselbaren Charakter historischer Bausubstanz mit zeitgemäß modernisiertem Wohnkomfort und spricht sowohl anspruchsvolle Eigennutzer als auch wertorientierte Kapitalanleger an.

Bereits das repräsentative Treppenhaus mit traditionellen Zementfliesen vermittelt den besonderen architektonischen Anspruch des Hauses und unterstreicht den authentischen Altbaucharakter der Liegenschaft.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung und ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl. Hohe Decken von rund 3,35 m, originale Dielenböden sowie kunstvolle Stuckelemente schaffen ein stilvolles Wohnambiente mit historischer Tiefe und moderner Leichtigkeit zugleich.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und wird durch einen Kamin ergänzt, der eine besondere Wohnatmosphäre schafft und insbesondere in den Wintermonaten für ein behagliches Ambiente sorgt. Die beiden weiteren Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsbereich.

Das Schlafzimmer verfügt über ein Bad en suite mit Badewanne und Waschbecken und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zudem einen Waschmaschinenanschluss, der den funktionalen Wohnalltag optimal ergänzt. Das Tageslichtbad verfügt über eine moderne Dusche und wurde im Rahmen der Modernisierungen in den Jahren 2005 bis 2017 stilgerecht und zeitgemäß erneuert.

Ein besonderes Highlight stellt die nach Süden ausgerichtete Loggia dar, die den Wohnraum erweitert und einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Insgesamt präsentiert sich das Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand und rundet dieses besondere Immobilienangebot harmonisch ab.

Ergänzende Hinweise zur Wohnfläche:

Die Wohnung weist gemäß aktueller Wohnflächenberechnung eine Wohnfläche von circa 74 m² auf. In den Bestandsunterlagen (Teilungserklärung) ist eine Wohnfläche

von circa 78 m² ausgewiesen. Die Differenz ist auf nachträglich vorgenommene Schallschutzmaßnahmen mittels Trockenbau in einzelnen Bereichen zurückzuführen. Nach Angaben des Eigentümers kann durch eine entsprechende Anpassung dieser Maßnahmen die ursprüngliche Flächenbasis wieder erreicht werden.
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie vorliegenden Unterlagen; eine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Interessenten haben die Möglichkeit, die Angaben im Rahmen ihrer Prüfung eigenständig zu verifizieren.

Objektnummer: 26001102 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

Ausstattung und Details

- Deckenhöhe circa 3,35 Meter
- Original Dielenböden, Stuckelemente sowie Altbautüren
- Kamin
- Einbauküche
- Tageslichtduschbad
- Zusätzliches Bad en suite im Schlafzimmer mit Badewanne und Waschbecken
- Trockenbauwände zur Schallschutzdämmung in beiden Schlafzimmern und im Flur
- Loggia mit Südausrichtung
- Modernisierungen 2005 bis 2017

Objektnummer: 26001102 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

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. 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.

Objektnummer: 26001102 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

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: 26001102 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Nord

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