Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Modernisierte Drei-Zimmer-Altbauwohnung mit Stuck, Balkon und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26001118



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89.44 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26001118
Wohnfläche	ca. 89.44 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1925

Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	148.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Die Immobilie

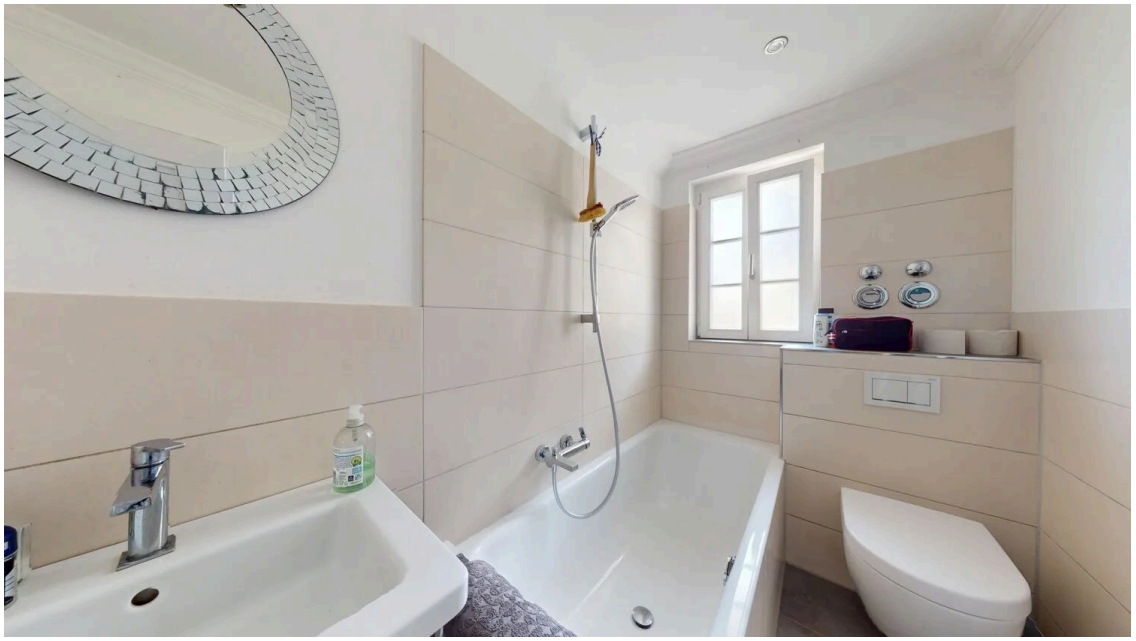




Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Die Immobilie





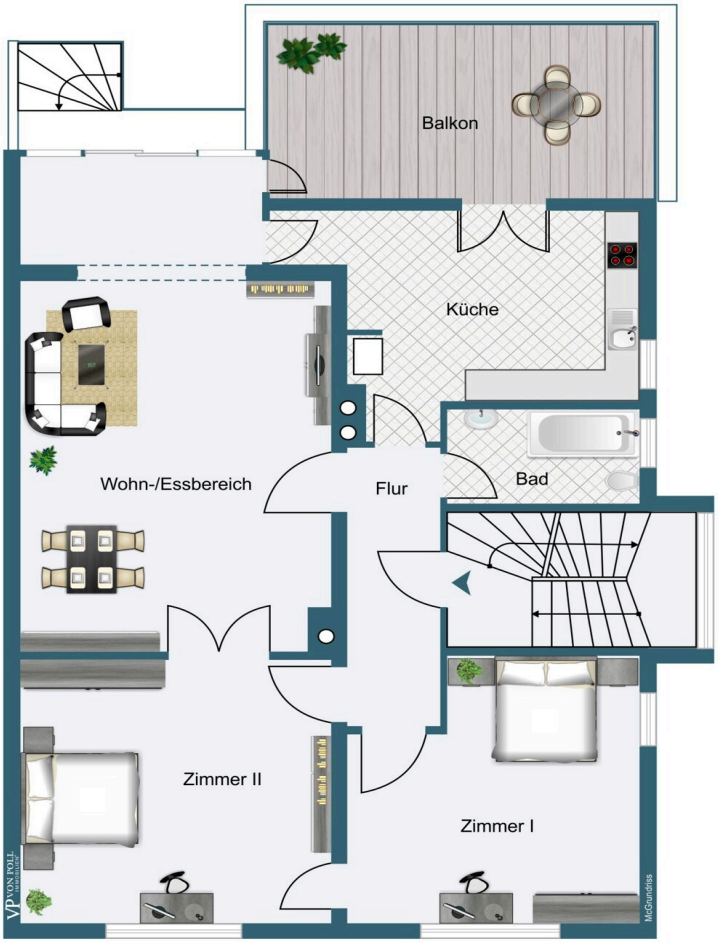
Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Ein erster Eindruck

Diese charmante Drei-Zimmer-Wohnung verbindet besonderen Altbau-Charakter mit einer angenehm wohnlichen Atmosphäre. Der großzügige Balkon mit schönem Blick ins Grüne erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden in ruhiger Umgebung ein.

Besonders hervorzuheben ist die Lage: ruhig gelegen und dennoch zentral sowie hervorragend angebunden – ideal für komfortables Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag.

Das helle Wohnzimmer ist über klassische Flügeltüren stilvoll mit einem weiteren Zimmer verbunden. So entsteht ein offenes und zugleich flexibel nutzbares Wohnkonzept. Hochwertige, doppelt verglaste Fenster sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung und unterstreichen den gepflegten Charakter der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude, das im Jahr 2017 umfassend modernisiert wurde. In diesem Zuge wurden unter anderem die Heizungsanlage, das Dach und die Fenster erneuert. Damit verbindet die Immobilie den Charme eines klassischen Altbaus mit den Vorzügen einer zeitgemäßen technischen Ausstattung.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster zur natürlichen Belüftung.

Ein besonderes Highlight sind die aufwendig gearbeiteten Stuckverzierungen in nahezu allen Räumen. Sie verleihen der Wohnung einen authentischen, klassischen Charakter und unterstreichen das besondere Wohnambiente.

Das Gebäude wurde im Jahr 1925 errichtet und befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Der Erbbaurechtsvertrag hat derzeit noch eine Restlaufzeit von etwa 30 Jahren. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 552,31 € pro Quartal und ist vierteljährlich fällig.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Verbindung aus historischem Charme, zeitgemäßer Ausstattung und hoher Wohnqualität.

Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Ausstattung und Details

- Erbbaugrundstück
- Altbau-Charakter
- Flügeltüren im Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon

Objektnummer: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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: 26001118 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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