Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und optionalem Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26001220



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65.09 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001220 - 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: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26001220
Wohnfläche	ca. 65.09 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

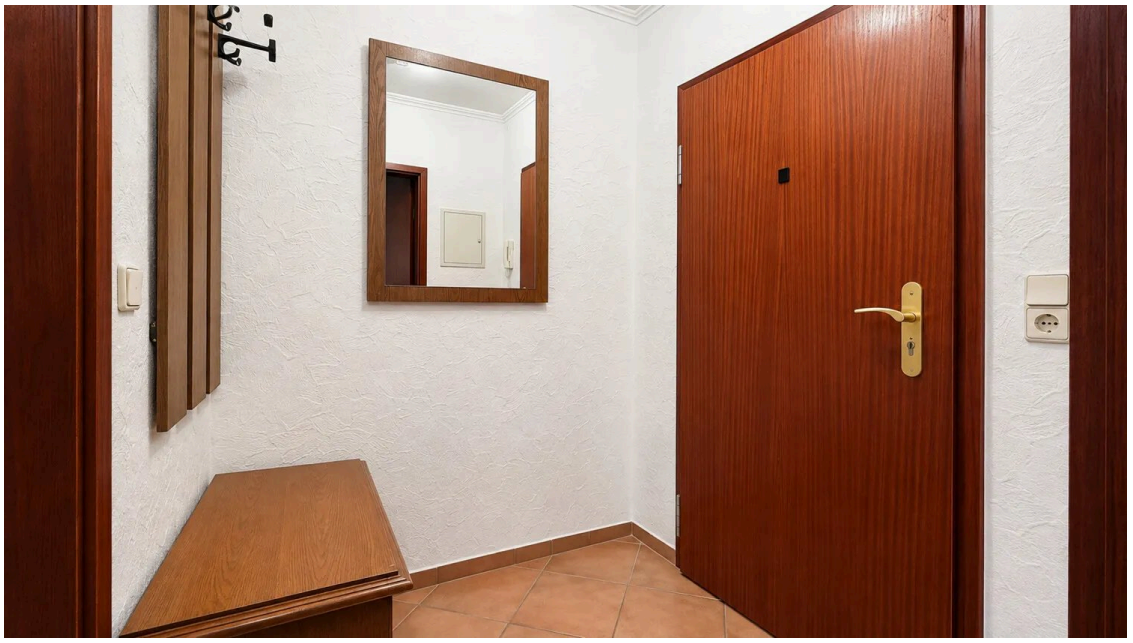
Objektnummer: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	128.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Die Immobilie

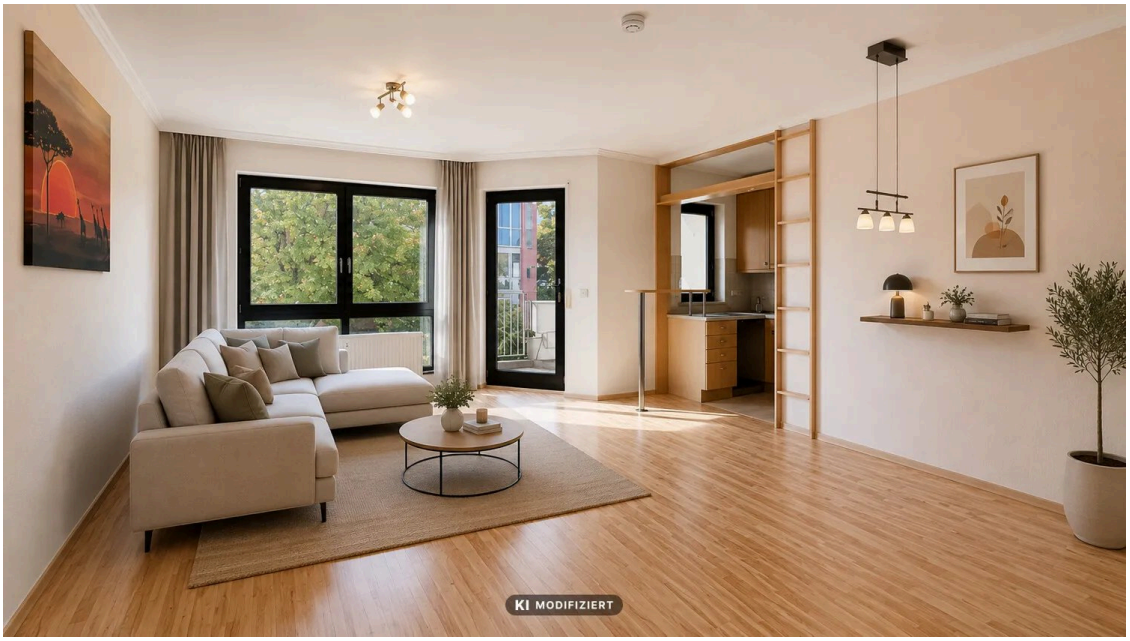




Objektnummer: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Die Immobilie

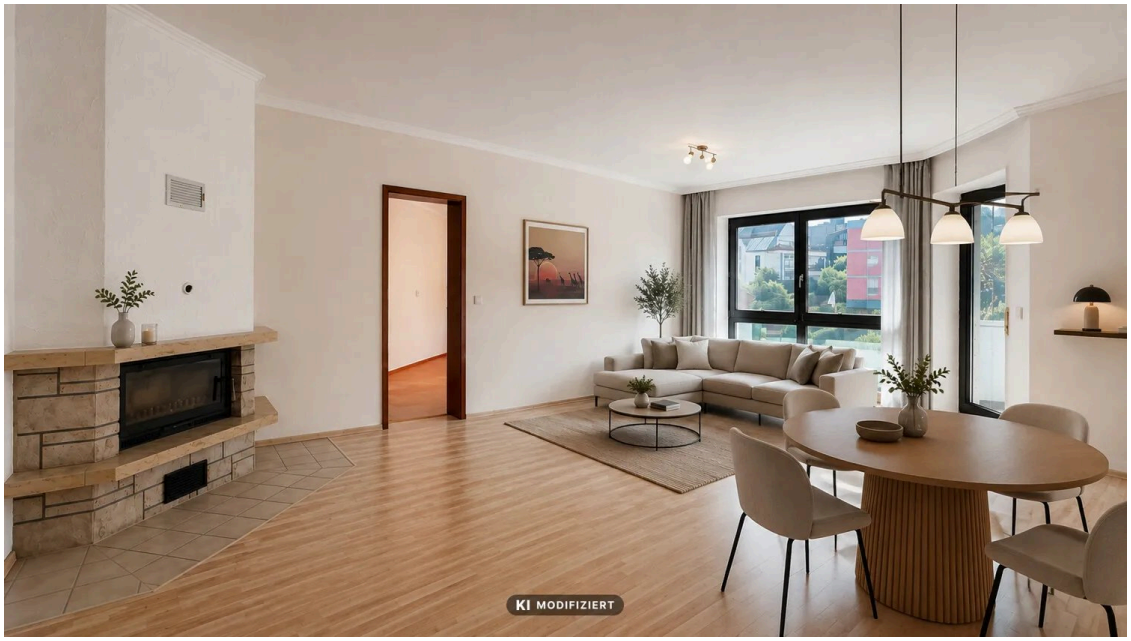




Objektnummer: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Die Immobilie

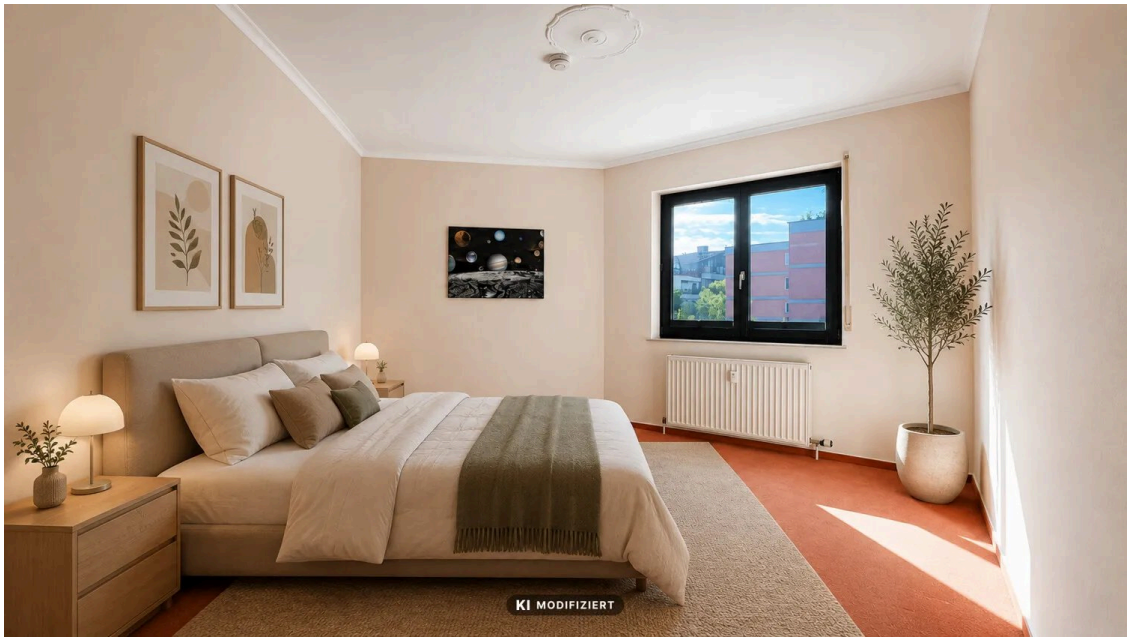




Objektnummer: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

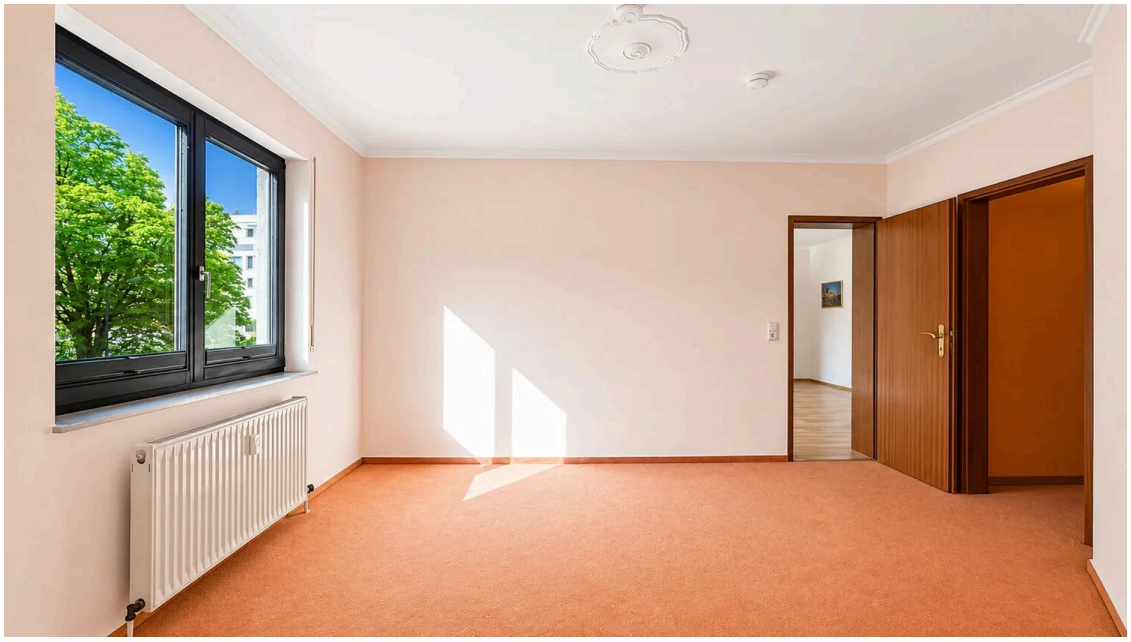
Die Immobilie





Objektnummer: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Die Immobilie





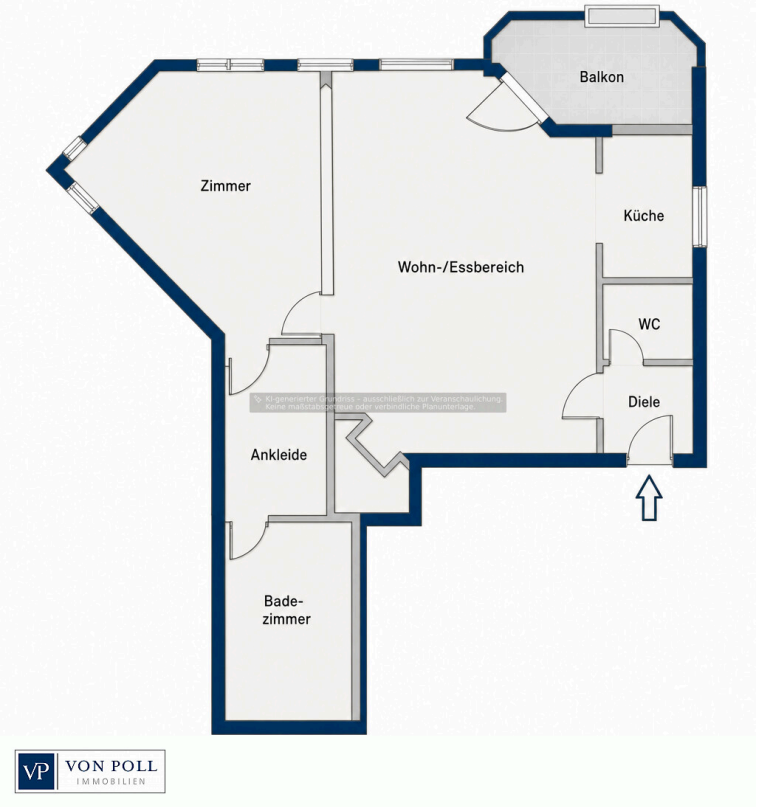
Objektnummer: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26001220 - 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: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Ein erster Eindruck

In der als „Bücher"-Wohnung bekannten Immobilie verbindet sich eine gepflegte, zurückgenommene Wohnatmosphäre mit der grünen Lage des 1986 errichteten Hauses. Die circa 65 m² große Wohnung bietet zwei Zimmer, einen praktischen Ankleidebereich und eine gut nutzbare Aufteilung. Helle Räume, solide Ausstattungsdetails und der geschützte Zugang zur Loggia prägen ihren sachlichen, gepflegten Charakter.

Der Wohnbereich ist großzügig nutzbar und zugleich gut proportioniert. Laminat und Teppich gliedern die Räume auf eine vertraute, wohnliche Weise. Der Kamin (derzeit still gelegt) bildet einen festen Mittelpunkt im Raum, ohne dabei zu dominieren. Von hier aus gelangt man auf die Loggia mit Markise. Dieser geschützte Platz im Freien erweitert den Wohnraum in den wärmeren Monaten. Manuelle Rollläden ermöglichen eine flexible Regulierung von Licht und Privatsphäre.

Das Schlafzimmer erhält durch den angrenzenden Ankleidebereich mit einem praktischen Einbauschrank zusätzliche Ordnung. Dort finden Kleidung, Wäsche und persönliche Dinge einen festen Platz, sodass der Schlafraum frei und aufgeräumt bleibt. Direkt angeschlossen ist das En-suite-Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Diese Kombination erleichtert den täglichen Ablauf – vom schnellen Start am Morgen bis zum entspannten Ausklang am Abend. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Wohnung auf praktische und diskrete Weise.

Auch die technischen und alltäglichen Details fügen sich nahtlos in das gepflegte Gesamtbild ein. Die Zentralheizung versorgt die Wohnung mit Wärme und der Keller schafft zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnfläche. Besonders komfortabel ist der ebenerdige Tiefgaragenstellplatz, der optional für à 20.000 € erworben werden kann. Ein Wasch- sowie Fahrradkeller komplettieren das Angebot.

So entsteht eine Wohnung mit klarer Aufteilung und solider Substanz: Sie ist überschaubar groß, gut gepflegt, verfügt über eine Loggia, einen Kamin, eine Ankleide, zwei Sanitäreinheiten und der separat erwerbbare Tiefgaragenplatz (à 20.000 €) und ist somit eine sinnvolle Ergänzung für den Alltag. Ein Zuhause, das funktional überzeugt und bereits beim Eintreten einen geordneten und gepflegten Eindruck vermittelt.

Objektnummer: 26001220 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd

Ausstattung und Details

- Teppich-, Laminat- und Fliesenboden
- Kamin (derzeit still gelegt)
- Ankleidezimmer mit Einbauschrank
- En-suite Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Manuelle Rollläden
- Loggia mit Markise
- Keller
- Waschküche
- Fahrradraum

Objektnummer: 26001220 - 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: 26001220 - 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: 26001220 - 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