Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Skylineblick – Einzelgarage inklusive, nahe Schweizer Platz

*Objektnummer: 26001295*




KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55.15 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001295 - 60594 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: 26001295 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26001295 |
| Wohnfläche | ca. 55.15 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1936 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 450.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26001295 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

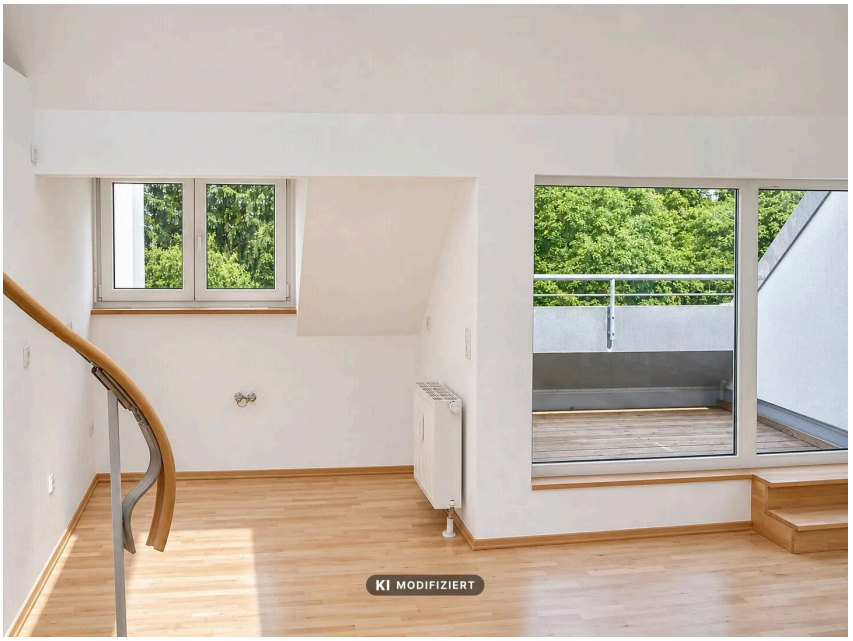
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 177.5 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 31.07.2027 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1936 |

Objektnummer: 26001295 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

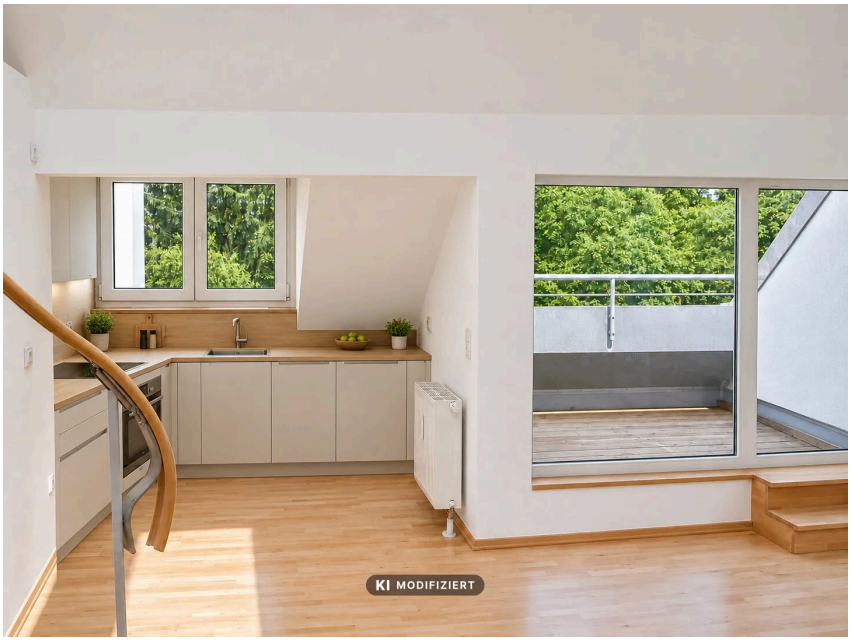
# Die Immobilie



Objektnummer: 26001295 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26001295 - 60594 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: 26001295 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Ein erster Eindruck

In begehrter Lage von Sachsenhausen-Nord, nur wenige Gehminuten vom Schweizer Platz entfernt, befindet sich diese vermietete Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit überschaubarer Anzahl an Wohneinheiten. Ein besonderes Plus in dieser zentralen Lage: Die zum Angebot gehörende Einzelgarage ist bereits im Kaufpreis von 450.000 Euro enthalten.

Auf circa 55 m² Wohnfläche überzeugt die Zwei-Zimmer-Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung. Vom Eingangsbereich aus öffnet sich der helle Wohn- und Essbereich mit angrenzender Einbauküche. Die Loggia mit Blick auf die Frankfurter Skyline erweitert den Wohnraum um einen attraktiven Platz im Freien. Das separate Schlafzimmer befindet sich unterhalb einer Galerie, die über eine interne Treppe vom Flur aus erreichbar ist. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche rundet das Raumangebot ab. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum mit circa 3,90 m².

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1936. Die Dachgeschosswohnung wurde jedoch erst 2007 geschaffen. Sie ist seit dem 1. August 2010 vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt derzeit 850 Euro. Für die separat vermietete Einzelgarage werden zusätzlich 150 Euro monatlich erzielt. Insgesamt belaufen sich die Mieteinnahmen auf 1.000 Euro pro Monat beziehungsweise 12.000 Euro jährlich.

Objektnummer: 26001295 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Ausstattung und Details

- Parkettboden
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wasch- und Trockneranschlüssen
- Loggia mit Skylineblick
- Einzelgarage im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 26001295 - 60594 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.
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.

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: 26001295 - 60594 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: 26001295 - 60594 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