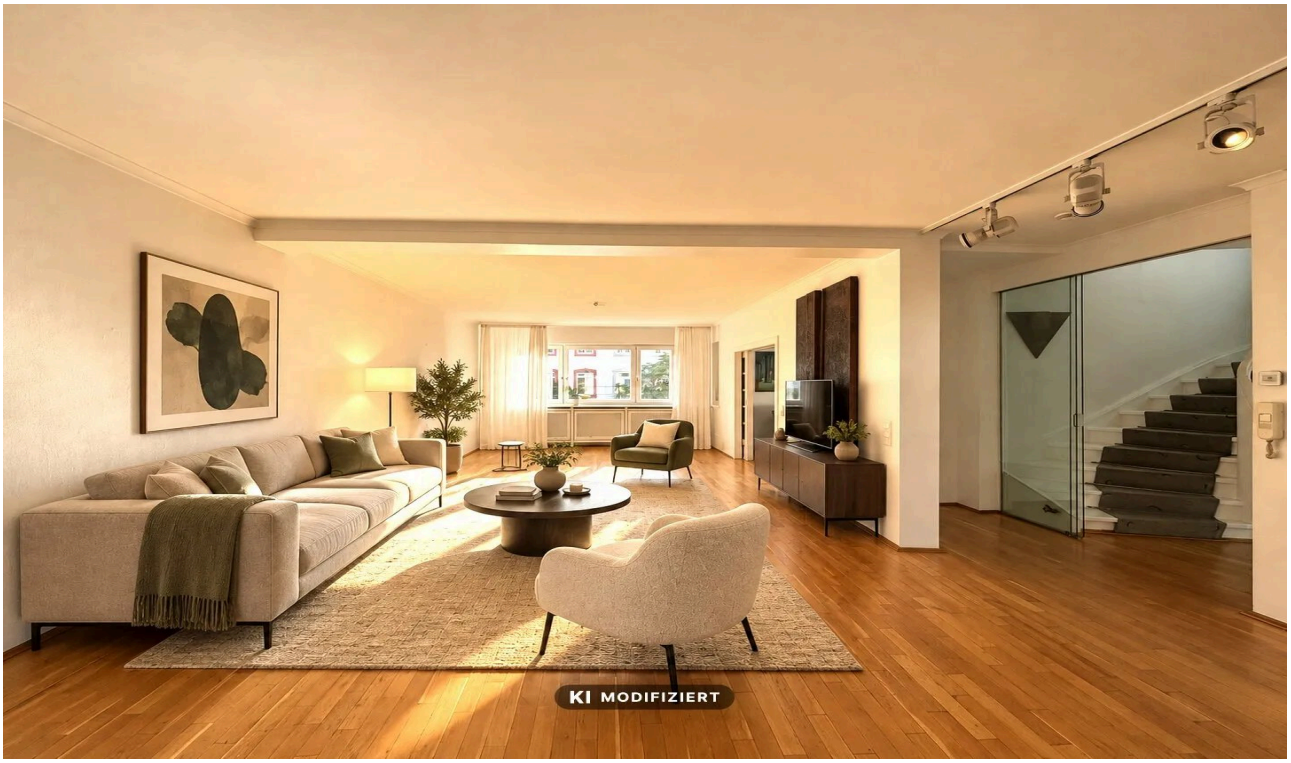
Frankfurt – Sachsenhausen

Doppelhaushälfte mit einzigartigem Garten und viel Potential

Objektnummer: 26001303



KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237.54 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 421 m²

Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

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

Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26001303
Wohnfläche	ca. 237.54 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.690.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

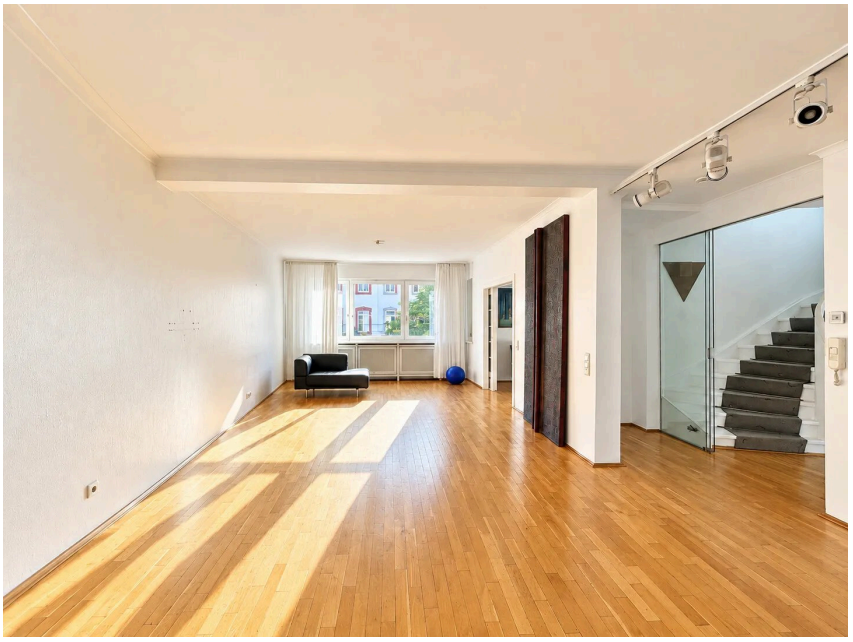
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	183.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

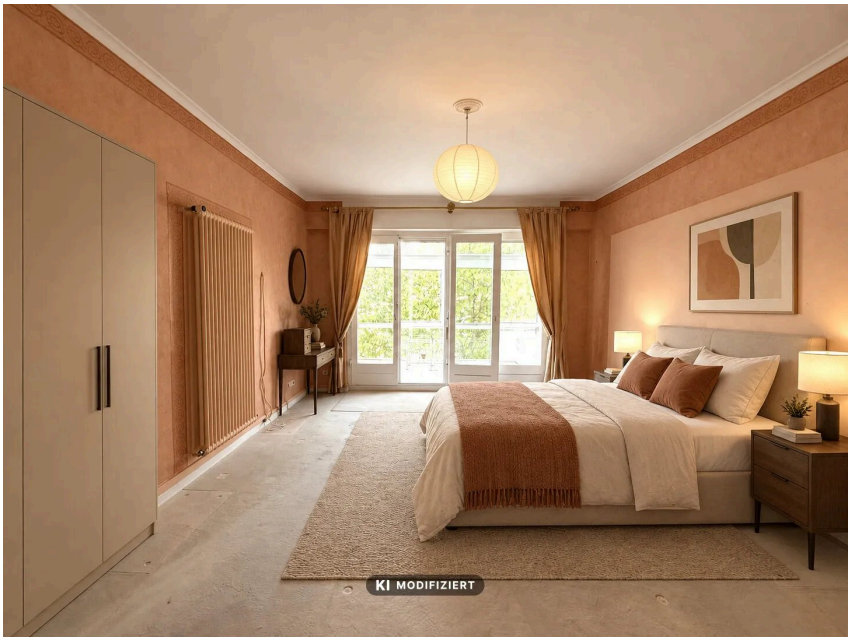
Die Immobilie





Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

Die Immobilie

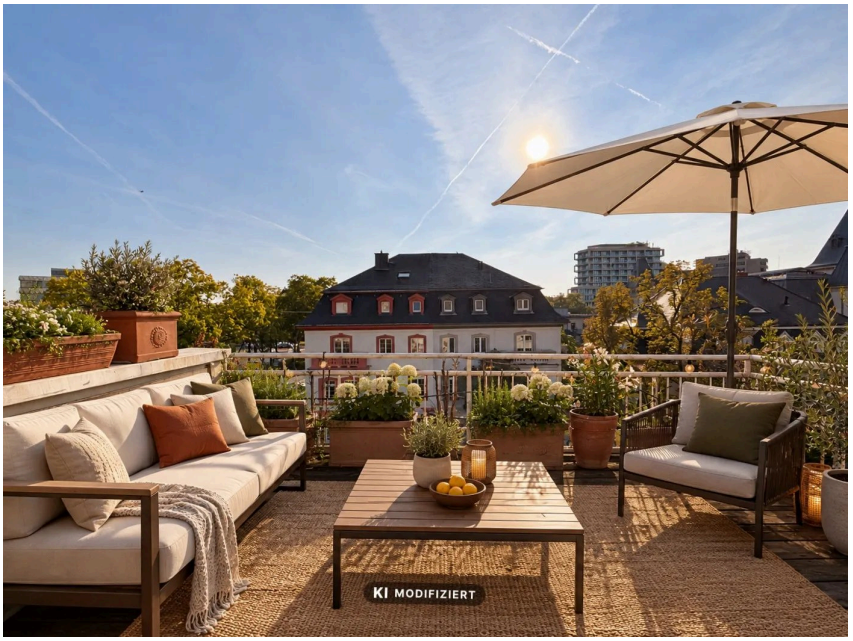




Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

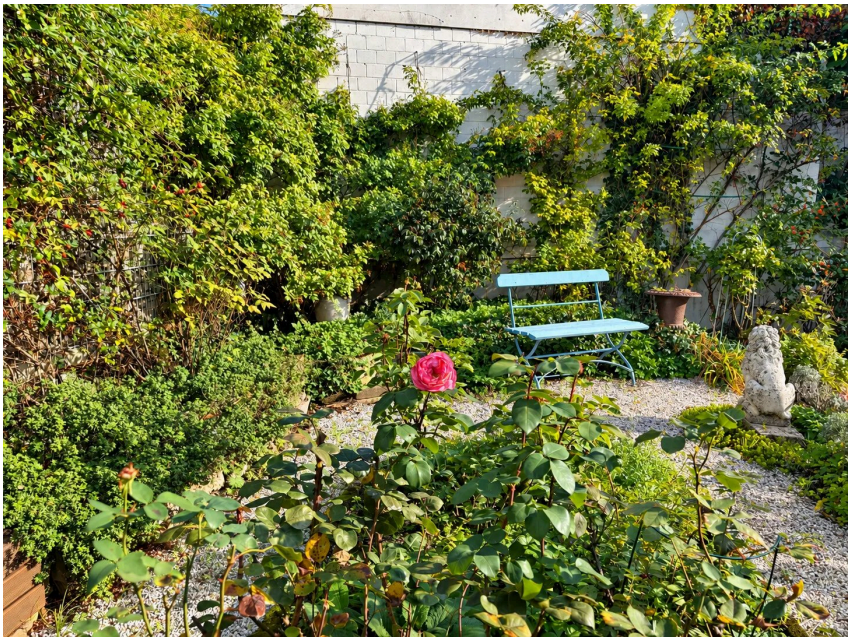
Die Immobilie





Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

Ein erster Eindruck

Diese besondere Doppelhaushälfte in Sachsenhausen vereint den Charme eines ursprünglich als Dreifamilienhaus konzipierten Gebäudes mit dem großzügigen Wohngefühl eines Einfamilienhauses.

Auf rund 230 m² Wohnfläche und einem circa 420 m² großen Grundstück eröffnet sich ein Zuhause mit individuellem Charakter, viel Raum für persönliche Wohnideen und zahlreichen architektonischen Besonderheiten. Das Haus begeistert durch seine schönen, originalen Details, die charmanten Schiebetüren und die angebauten Wintergärten. Letztere verleihen dem Gebäude eine besondere Atmosphäre und ergänzen den Wohnraum auf reizvolle Weise.

Das Herzstück des Hauses bildet heute das erste Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine Weitläufigkeit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und zum Mittelpunkt des familiären Lebens werden kann. Die Verbindung aus großzügigem Raumgefühl und originalen architektonischen Elementen verleiht diesem Bereich einen ganz besonderen Charme.

Die angebauten Wintergärten schaffen zusätzliche, lichtdurchflutete Aufenthaltsbereiche und bieten schöne Möglichkeiten, die Verbindung zwischen Innen- und Außenraum zu genießen. Zusammen mit den stilvollen Schiebetüren und den erhaltenen Details entsteht ein Wohnambiente, das Individualität und zeitlosen Charakter ausstrahlt. Eine originale, charmante Holztreppe verbindet die einzelnen Etagen. Die Immobilie wurde ursprünglich als Dreifamilienhaus konzipiert und wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Diese besondere Ausgangssituation eröffnet interessante Perspektiven für all jene, die großzügiges Wohnen mit individuellen Nutzungskonzepten verbinden möchten.

Das Erdgeschoss wird aktuell als Büro genutzt und eignet sich somit beispielsweise für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ob als großzügiges Familienzuhause, für das Mehrgenerationenwohnen oder für eine an die eigenen Bedürfnisse angepasste Raumaufteilung – die Immobilie bietet eine interessante Grundlage.

Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – Sachsenhausen

Ausstattung und Details

- Parkettboden im 1. Obergeschoss
- Originale Details wie Schiebetüren mit Glaseinsätzen
- Originale Holztreppe
- Drei Wintergärten
- Zwei Terrassen
- Gepflegter, großer Garten mit Rosengarten und Pavillion
- Garage

Objektnummer: 26001303 - 60596 Frankfurt – 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: 26001303 - 60596 Frankfurt – 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: 26001303 - 60596 Frankfurt – 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