

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Kapitalanlage in beliebter Lage in Sachsenhausen

Objektnummer: 24001256



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001256 - 60596 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: 24001256 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001256	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 62,83 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	01.12.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 34 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1947		

Objektnummer: 24001256 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	134.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.11.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1947

Objektnummer: 24001256 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001256 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie

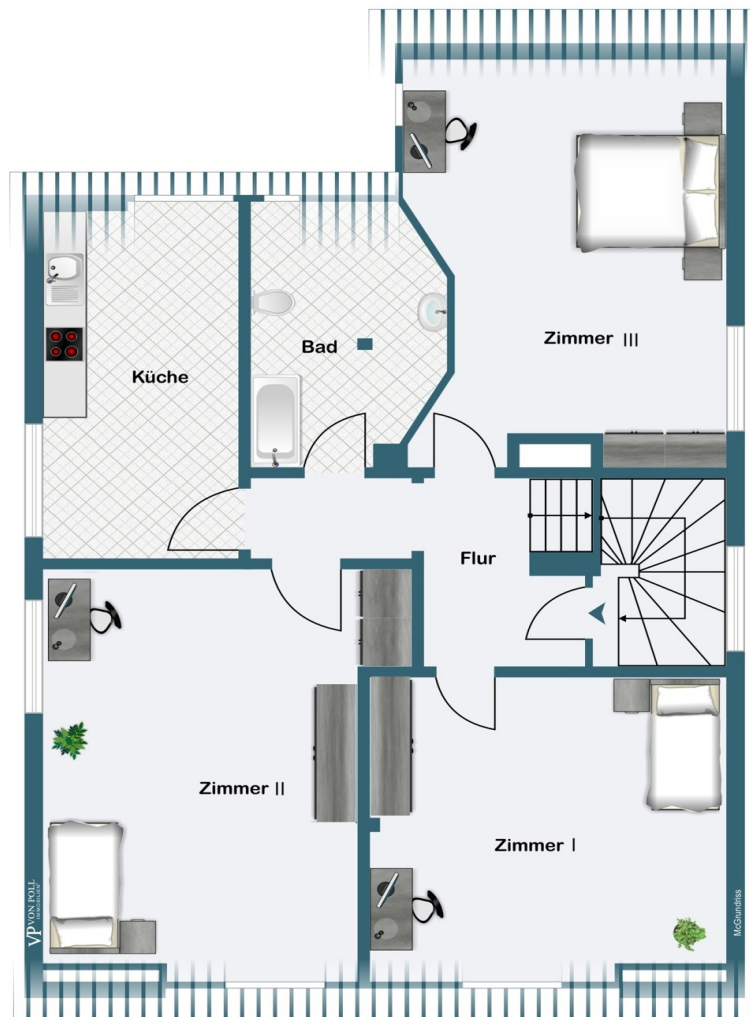


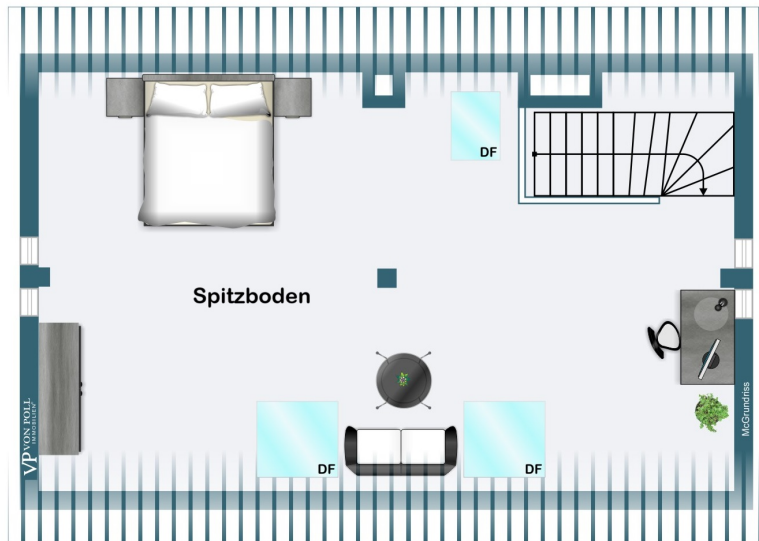
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 24001256 - 60596 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: 24001256 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ein erster Eindruck

Diese perfekt geschnittene Maisonette-Wohnung in einer kleinen Einheit eignet sich hervorragend für alle, die eine zentrumsnahe und urbane Wohngegend suchen. Die in etwa gleich großen Zimmer eignet sich die Wohnung hervorragend zur Vermietung an eine WG. Gerade Pendler, Expats und Young Professionals suchen zentrale und urbane Lagen für unkompliziertes Wohnen. Der Flur im Dachgeschoss verbindet drei Schlafzimmer, die Wohnküche und das Bad miteinander. Über eine Treppe erreicht man einen weiteren Raum im wohnlich ausgebauten Spitzboden mit ca. 31m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und renovierten Zustand. Im Jahr 2020 wurde die Aufteilung verändert, die Wohnung gestrichen sowie ein neues Bad und eine neue Küche eingebaut. Die helle und freundliche Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Die Wohnung wird derzeit als Wohngemeinschaft an vier Einzelpersonen vermietet. Die Mieteinnahmen betragen derzeit 29.160,00 € pro Jahr.

Objektnummer: 24001256 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ausstattung und Details

- Mieteinnahmen: 29.160 € p.a.
- Moderne Wohnküche
- Tageslichtbad
- Wohnlich ausgebauter Spitzboden

Objektnummer: 24001256 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Alles zum Standort

Sonniger Süden mit Ausblick Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen vom Museumsufer bis zum Grüngürtel des Stadtwaldes als größter Stadtteil Frankfurts. Das weithin sichtbare Wahrzeichen ist der Henninger Turm im etwas höher gelegenen Süden, ein dem vormaligen Getreidespeicher nachempfundener Wohnturm mit fantastischer Aussicht auf Stadt und Umland. Der Stadtteil teilt sich auf in das urbane, citynahe Sachsenhausen-Nord mit Museumsufer, Skylineblick und der Flaniermeile Schweizer Straße, das pittoreske, apfelweinselige und quirlige Alt-Sachsenhausen mit trendigen Läden und Lokalen und das ruhigere Wohnquartier Sachsenhausen-Süd, in dem exklusive Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit, Mikroappartements und Kleingartenanlagen einander abwechseln. Mittendrin auf dem Vorplatz des Südbahnhofs findet dienstags und freitags ein eigener, gut sortierter Wochenmarkt statt.

Sachsenhausen ist ein sehr beliebtes Viertel, in dem sich jeder auf Anhieb willkommen und zuhause fühlt. Sachsenhausen-Nord hat eine optimale Anbindung an die Autobahn A3 und A5. Den Flughafen Rhein Main erreichen Sie in 15 Autominuten und den Hauptbahnhof Frankfurt erreichen Sie in 10 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe, wobei man alle Einrichtungen auch fußläufig sehr gut erreichen kann. Der Südbahnhof befindet sich wenige Minuten entfernt. Von da aus fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8 in Richtung Innenstadt.

Objektnummer: 24001256 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24001256 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)