

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Helle und geräumige Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 24001182



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

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001182 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

Objektnummer: 24001182 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001182
Wohnfläche	ca. 77,47 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001182 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	264.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.11.2028	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24001182 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001182 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001182 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001182 - 60599 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: 24001182 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ein erster Eindruck

Die Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sieben Wohneinheiten aus dem Baujahr 1968. Die helle, großzügige Wohnung erstreckt sich über etwa 77 Quadratmeter und verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Die Einbauküche ist in einem gepflegten Zustand. Neben der Küche befinden sich das freundliche, hell geflieste Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC, ebenfalls mit Tageslicht. Des Weiteren bietet die Wohnung zwei weitere Zimmer, welche als Arbeits-/ Kinder-/ Elternschlafzimmer genutzt werden können, sowie einen praktischen Abstellraum. Die Küche und das Bad sind gefliest, während der Flur und die Zimmer mit Parkett ausgestattet sind. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie eine Einzelgarage, welche im Kaufpreis enthalten ist.

Objektnummer: 24001182 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ausstattung und Details

- Steinfliesen-/ und Parkettböden
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Dreifachverglasung
- Kunststofffenster
- Balkon
- Kellerraum
- Einzelgarage

Objektnummer: 24001182 - 60599 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-Süd hat eine optimale Anbindung an die Autobahnen A3 und A5 Sie erreichen den Flughafen Rhein Main in 20 und den Frankfurter Hauptbahnhof in 15 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

Objektnummer: 24001182 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 264.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24001182 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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)