

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Komfortable Drei-Zimmer-Wohnung mit Loggia am Sachsenhäuser Berg

Objektnummer: 25001004



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25001004 - 60598 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: 25001004 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001004
Wohnfläche	ca. 76,7 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25001004 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	25.04.2028	Endenergieverbrauch	144.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25001004 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001004 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001004 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001004 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001004 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie

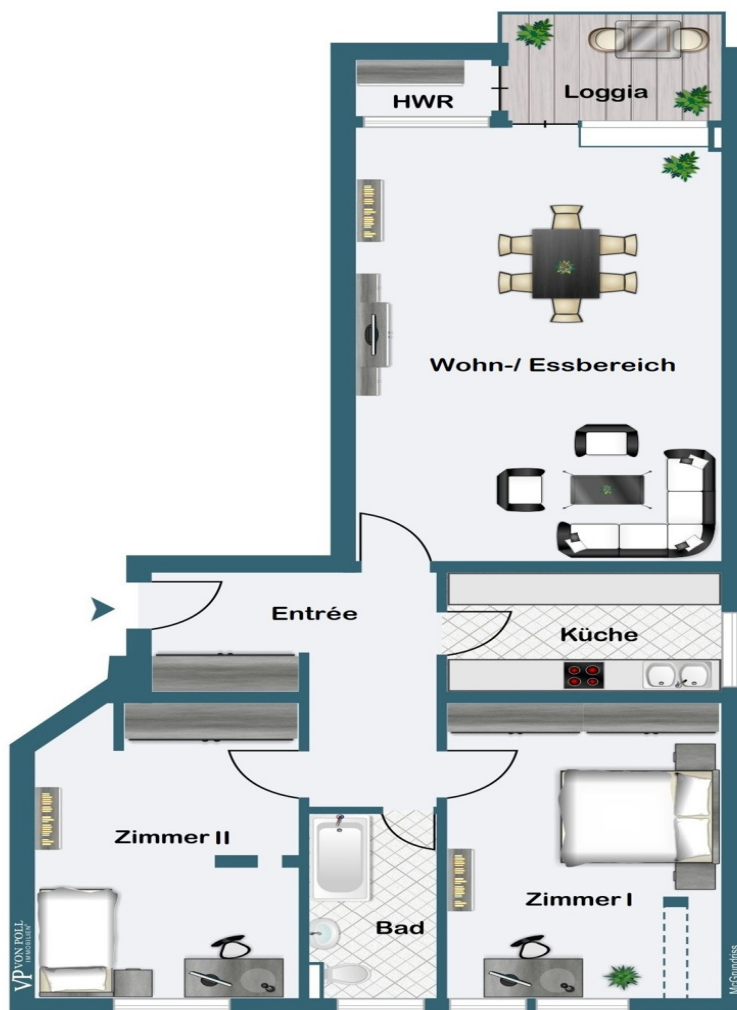


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001004 - 60598 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: 25001004 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende, komfortable Drei-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage am Sachsenhäuser Berg. Die Wohnung erreicht man über ein gepflegtes Treppenhaus. Sie präsentiert sich einladend und hell. Vom Entrée mit Garderobe gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia und Blick ins Grüne. Zwei weitere, gepflegte Zimmer sowie eine moderne Einbauküche runden das attraktive Angebot ab. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 komplett renoviert, die Türen erneuert und die Einbauküche eingebaut. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Die ansprechende Wohnung eignet sich perfekt für Singles und Paare, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch zur Natur schätzen.

Objektnummer: 25001004 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ausstattung und Details

- Skylineblick
- Einbauküche
- Fußboden aus Klick-Vinyl in Parkett-/ Dielenoptik
- Garderobenschrank
- Tageslicht-Badezimmer
- Loggia
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25001004 - 60598 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 und den Frankfurter Hauptbahnhof in circa 16 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

Objektnummer: 25001004 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 144.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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: 25001004 - 60598 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)