

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung, fußläufig zum Schweizer Platz

**CODICE OGGETTO: 24001137**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24001137	Prezzo d'acquisto	530.000 EUR
Superficie netta	ca. 68 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2016	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	35.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.06.2024	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La proprietà

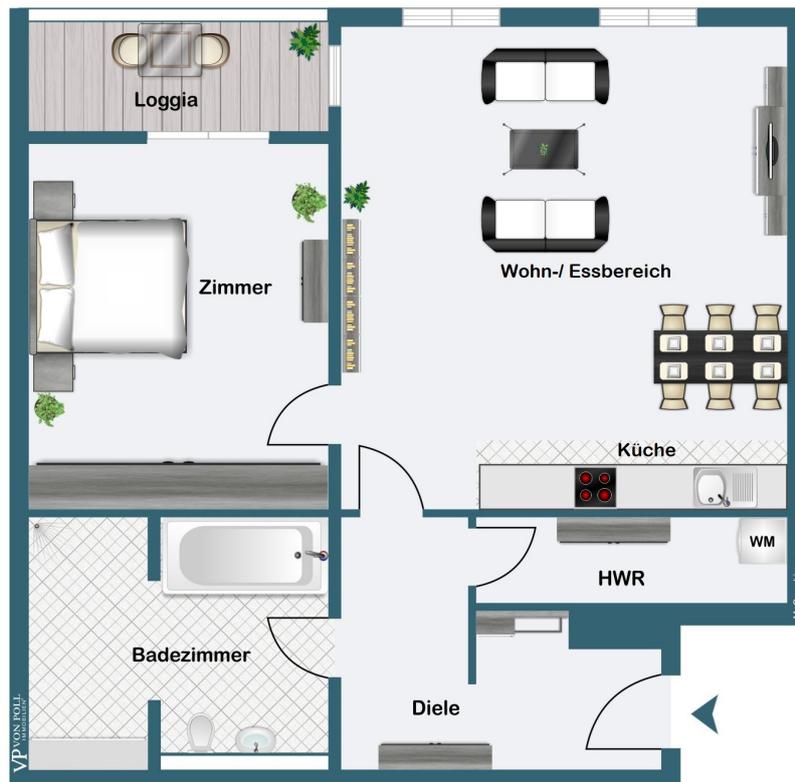


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Una prima impressione

Willkommen im Herzen von Sachsenhausen: Diese charmante Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2016, nur etwa fünf Gehminuten vom lebendigen Schweizer Platz entfernt und mit Blick auf wunderschöne historische Frankfurter Altbauten. Das gesamte Anwesen besticht durch sein modernes und urbanes Flair. Die Wohnung ist über wenige Stufen vom Hauseingang aus erreichbar, während der Personenaufzug direkt im Hochparterre hält, was zusätzlichen Komfort bietet. Der Eingangsbereich der Wohnung ist großzügig bemessen und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Vom Eingangsbereich aus gelangt man in das geräumige und moderne Badezimmer sowie in den praktischen Hauswirtschaftsraum. Das große Schlafzimmer ist mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, die zur Loggia führen. Diese Raumgestaltung bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank, was zusätzlichen Wohnkomfort gewährleistet. Das Herzstück der Wohnung bildet der über 32 Quadratmeter große Wohn-/ Ess-/ Kochbereich. Dieser Raum besticht durch seinen Zugang zur geschützten Loggia und die offen gestaltete Einbauküche, die mit modernen und hochwertigen Geräten ausgestattet ist. Zusätzlichen Mehrwert bietet der im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplatz sowie ein großer Abstellraum. Diese Vorzüge machen die Wohnung nicht nur zu einem modernen Wohnraum, sondern auch zu einem praktischen und komfortablen Lebensmittelpunkt im Zentrum von Sachsenhausen. Die Wohnung ist aktuell noch für monatlich 2.050,00 € Pauschalmiete vermietet, wird aber ab dem 31.12.24 frei. Bei Interesse können die Möbel und Interieur (wie bspw. Waschmaschine und Trockner etc. ) übernommen werden.

**CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige Einbauküche
- Hochwertige Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Eichenparkett
- Wände mit Malervlies
- Hohe Decken (ca. 2,60 m)
- Hohe Türen (ca. 2,13 m)
- Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Sanitärobjekte von Duravit
- Multimediateilung in der Wohnung
- Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Geschützte Loggia
- Stapelparksystem

**CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 35.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24001137 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francoforte sul Meno - Westend

**E-Mail:** frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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