

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Ruhige Zwei-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage nahe des Mainufers

Property ID: 23001240



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

**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## At a glance

Property ID	23001240	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 64 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Year of construction	1966	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	OEL	Final energy consumption	148.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.07.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



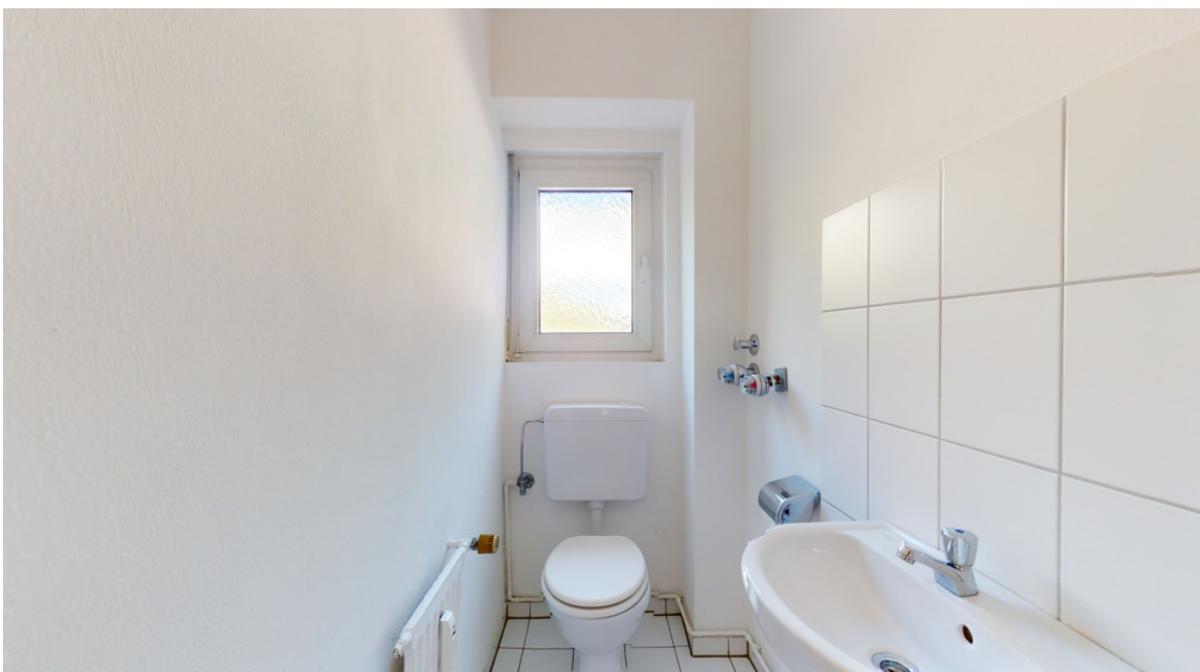
Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property

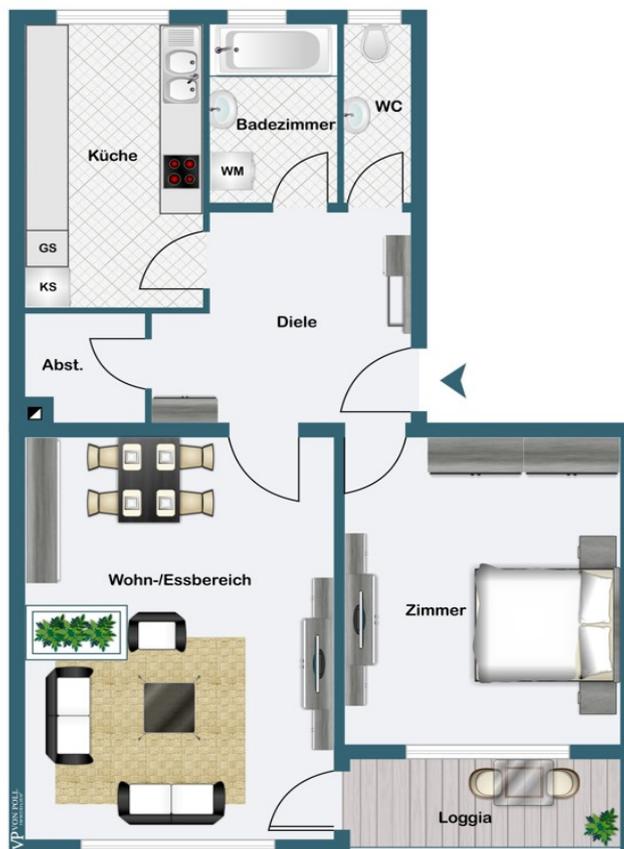


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## A first impression

Die geräumige Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre einer Eigentümergeinschaft bestehend aus zwei Gebäuden mit insgesamt achtzehn Einheiten. Hervorzuheben ist die überaus beliebte Lage in Sachsenhausen-Nord. In einer ruhigen Seitenstraße gelegen erreicht man zu Fuß mit wenigen Schritten das Mainufer, die Schweizer Straße oder auch beispielsweise Alt-Sachsenhausen. Über den nahe gelegenen Eisernen Steg ist man ebenfalls in wenigen Minuten am Dom und in der Innenstadt. Sie betreten die Wohnung über die großzügige Diele, von der alle weiteren Räume abgehen. Beide Zimmer sind nach Süden ausgerichtet, ebenso die Loggia, welche vom Wohn-/Essbereich aus zugänglich ist. Die Küche verfügt über eine neuwertige Einbauküche inklusive diverser Elektrogeräte. Hier findet sich ausreichend Raum für einen Frühstückstisch. Im Tageslicht-Badezimmer mit Wanne ist der Platz für eine Waschmaschine und auch einen Trockner vorhanden. Das WC befindet sich in einem separaten Raum neben dem Badezimmer, ebenso mit Fenster. Abschließend befindet sich von der Diele zu begehen noch ein kleiner Abstellraum, der auch als Garderobe genutzt werden könnte. Im Untergeschoss des Hauses ist der Wohnung selbstverständlich ein Kellerraum zugeordnet. Fahrräder können im Gemeinschaftseigentum abgestellt werden.

Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Details of amenities

- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Mosaik-Parkettboden
- Rollläden an allen Fenstern
- Wannenbadezimmer mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Fenster
- Loggia in südlicher Ausrichtung
- Gegensprechanlage
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerraum

Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## All about the location

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 circa zehn Gehminuten entfernt. Von da aus fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8 in Richtung Innenstadt.

Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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.

Property ID: 23001240 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)