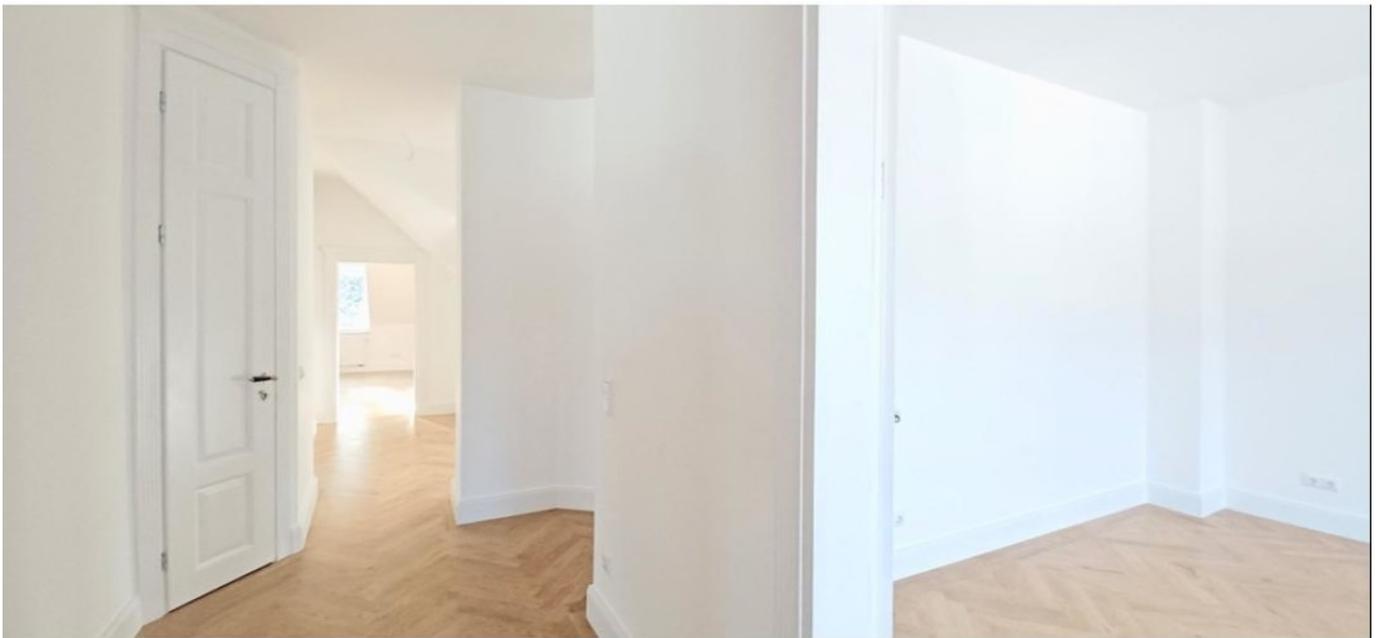


Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Modernisierte Dachgeschosswohnung mit 103 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche in Sachsenhausen-Nord

Property ID: 22001286



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

**PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 22001286 - 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: 22001286 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## At a glance

Property ID	22001286
Living Space	ca. 85,85 m <sup>2</sup>
Roof Type	Mansard roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1.5
Year of construction	1900

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 16 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	143.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.11.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property

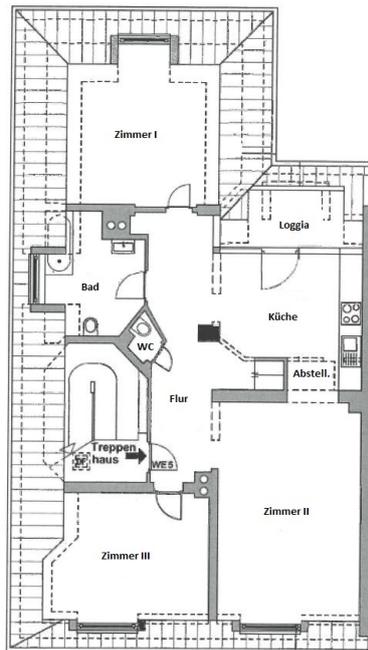


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

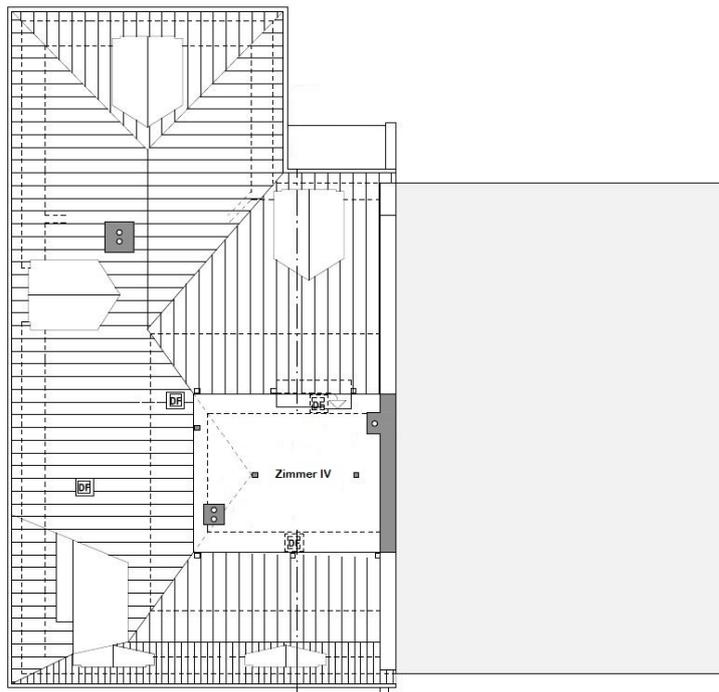
Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 22001286 - 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: 22001286 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## A first impression

Die Vier-Zimmer-Wohnung mit einer Wohn- und Nutzfläche von circa 103 Quadratmetern wird im Erstbezug nach Modernisierung angeboten. Die stilvolle Wohnung verfügt über den besonderen Altbaucharme. Sie liegt im Dachgeschoss, im 4. Obergeschoss und dem ausgebauten Spitzboden eines herrschaftlichen Mehrfamilienhauses aus der Jahrhundertwende. Das Dachgeschoss bietet eine Wohnfläche von circa 85,85 Quadratmetern und der ausgebaut Spitzboden eine wohnlich ausbaute Nutzfläche von circa 16,92 Quadratmetern. Im September 2023 wurde die Wohnung fertiggestellt. Hohe Decken, imposante Türen und Zargen im Gründerzeitstil sowie das massive Fischgrätparkett aus Eiche vermitteln das klassische Altbauflair. Die Ausstattung ist edel und hochwertig. Das geräumige Tageslichtbad mit Badewanne und separater, bodengleicher Dusche sowie das Gäste-WC sind modern gehalten. Von der Küche hat man Zugang zu einer gerade neu erstellten Loggia mit Westausrichtung. Alle Räume sind sehr hell und großzügig geschnitten. Das klassische Gründerzeithaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße, nur wenige Minuten zu Fuß von der Schweizer Straße entfernt.

Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Details of amenities

- Hohe Decken
- Majestätische, hohe Türen
- Imposante Türzargen im Gründerzeitstil
- Edle Türbeschläge
- Fischgrät-Eichenparkett
- Modernes Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Gäste-WC
- Feinsteinfliesen
- Loggia mit Westausrichtung

Property ID: 22001286 - 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 wenige Minuten entfernt. Von da aus fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8 in Richtung Innenstadt.

Property ID: 22001286 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 143.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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: 22001286 - 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)