Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Charmante Zwei-Zimmer-Altbauwohnung in gefragter Lage

CODE DU BIEN: 25001105

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 65 m² • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001105
Surface habitable	ca. 65 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1904

Prix d'achat	495.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.06.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	179.40 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1904

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

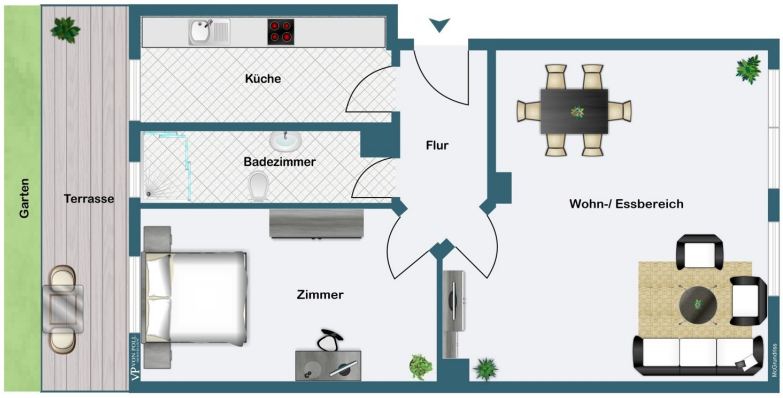
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Une première impression

In einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1904 befindet sich diese charmante Etagenwohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und angenehme Wohnatmosphäre überzeugt. Auf circa 65 m² verteilen sich zwei Zimmer, die durch das offene Raumkonzept ein großzügiges Wohngefühl schaffen. Das Wohnzimmer erstreckt sich über circa 31 m² und bietet großzügigen Raum für eine flexible Gestaltung von Wohn-/ Essbereich. Es bildet das Herzstück der Wohnung und zeichnet sich durch Helligkeit und ein offenes Raumgefühl aus. Das angrenzende Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang in den begrünten Innenhof, der für einen helle und offene Atmosphäre sorgt. Das Tageslichtbad mit großzügiger Dusche präsentiert sich freundlich und funktional, helle Oberflächen und eine klare Raumaufteilung schaffen hier ein angenehmes Ambiente. IIm Jahr 2023 wurden Teile des Gebäudes modernisiert, darunter die Überarbeitung der Fassade und der Dachflächen. Ergänzend wurden im Laufe der Jahre regelmäßig Instandhaltungsarbeiten durchgeführt: beispielsweise Dämmung der Kellerdecke und des Dachbodens und Streichen des Treppenhauses. Zuletzt erfolgten 2024 gärtnerische Arbeiten und Baumfällungen zur Pflege des Außenbereichs. Zudem verfügt die Wohnung über einen Glasfaseranschluss. Die Wohnung selbst wurde 2019 umfassend saniert: Erneuerung von Wänden, Decken, Böden, Türen, Zargen sowie Heizkörpern. Neben der ruhigen Ausstrahlung punktet die Wohnung mit der gelungenen Verbindung von historischem Charme und zeitgemäßem Komfort. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Trotz der urbanen Umgebung, die alle wichtigen Ziele bequem fußläufig erreichen lässt, liegt die Wohnung selbst in einer ruhigen Seitenstraße.

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Détails des commodités

- Einbauküche
- Parkettboden
- Duschbad
- Glasfaser
- Doppelverglasung
- Kellerraum

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Tout sur l'emplacement

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. Der Flughafen Rhein-Main sowie der Frankfurter Hauptbahnhof sind mit dem Auto bequem und zügig erreichbar. 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.

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 179.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Francfort-sur-le-Main - Sachsenhausen
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com