

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Charmante Zwei-Zimmer-Altbauwohnung in gefragter Lage

Objektnummer: 25001105



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

**KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick

|              |                       |                            |   |
|--------------|-----------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25001105              | Kaufpreis                  | 465.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 65 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Etagenwohnung   |
| Zimmer       | 2                     | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                     |                            |   |
| Badezimmer   | 1                     |                            |   |
| Baujahr      | 1904                  | Modernisierung / Sanierung | 2019  |
|              |                       | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                       | Ausstattung                | Einbauküche   |

Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                             |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergieverbrauch         | 179.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.06.2032    | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1904                        |

Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie

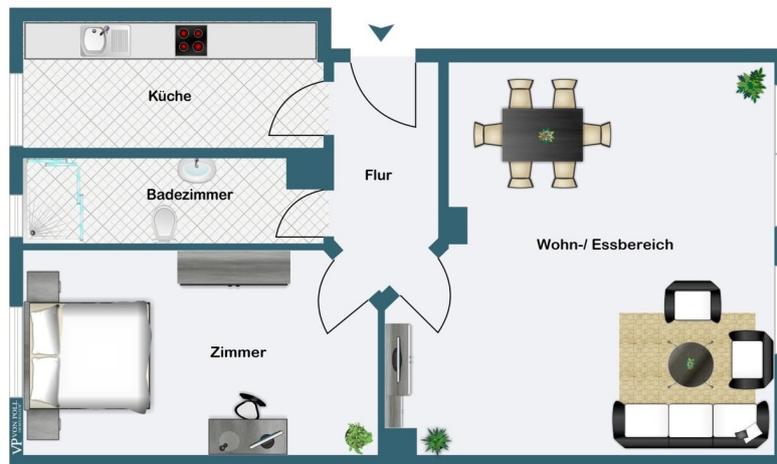


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001105 - 60594 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: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> verteilen sich zwei Zimmer, die durch das offene Raumkonzept ein großzügiges Wohngefühl schaffen. Das Wohnzimmer erstreckt sich über circa 31 m<sup>2</sup> 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. Das Tageslichtbad mit großzügiger Dusche präsentiert sich freundlich und funktional, helle Oberflächen und eine klare Raumaufteilung schaffen hier ein angenehmes Ambiente. Im 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. Abgerundet wird das Angebot durch einen geräumigen Kellerraum, sowie ein Fahrradabstellplatz im Hinterhof.

Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25001105 - 60594 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-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.

Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 179.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25001105 - 60594 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 - 0

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)