

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Charmante Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Sachsenhausen-Nord

????????? ??????????: 24001184



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

???? ??????: 739.000 EUR • ??????????: ca. 98 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ??? ??????

|                     |           |                      |                       |
|---------------------|-----------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 24001184  | ????? ???????        | 739.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 98 m² | ???????????          | ???????               |
| ???????             | 4         | ???????????          | Käuferprovision       |
| ???????             | 3         |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 1         |                      | MwSt.) des            |
| ??????????          |           |                      | beurkundeten          |
| ??????????          | 1         | ?????????            | Kaufpreises           |
| ???? ????????????   | 1905      | ?????????            | ???????               |
|                     |           | ???????????          |                       |
|                     |           | ???????????????????? | ca. 10 m²             |
|                     |           | ??????               |                       |
|                     |           | ???????              | ?????????????????     |
|                     |           |                      | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 165.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 19.06.2028            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1905           |

???????? ??????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ??: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ???????



??????? ?????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ?????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ?????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## ??? ?????? ???????????

Diese attraktive Altbauwohnung befindet sich im begehrten Malerviertel von Frankfurt, nur wenige Gehminuten vom Schweizer Platz und dem Main entfernt. Im Jahr 1980 wurde die Wohnung im Rahmen einer Aufstockung komplett neu gestaltet und auf das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr 1905 aufgesetzt. Die klar strukturierte Dreizimmer-Wohnung erstreckt sich über circa 96 Quadratmetern und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine praktische Speisekammer. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet Zugang zu einem Balkon mit beeindruckendem Blick auf die Frankfurter Skyline. Ein gemütliches Schlafzimmer, ein vielseitig nutzbares Arbeitszimmer und ein geräumiges Badezimmer runden das Raumangebot ab. Zwei zur Wohnung gehörende Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum, was diese Immobilie ideal für Singles oder Paare macht, die das Leben in der beliebten Lage von Sachsenhausen genießen möchten. Gerne laden wir Sie zu einem Besichtigungstermin ein, um Ihnen die Vorzüge dieser besonderen Wohnung persönlich zu präsentieren.

??????? ???????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

??????????????? ??? ????????

- Beste Lage
- Großzügiger Wohn-/ Essbereich
- Einbauküche
- Speisekammer
- Balkon mit Skylineblick
- Zwei Kellerräume

??????? ?????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

??? ??? ??? ???????????

Eines der begehrtesten Viertel von Sachsenhausen ist das Malerviertel. Die Straßen tragen klangvolle Namen großer Meister wie Dürer, Holbein, Rembrandt oder Rubens. Zwischen Schweizer Straße und Stresemannallee gelegen, trumpt es gleich am Mainufer mit seiner Perlenkette hochherrschaftlicher Villen auf, die teils Museen mit charmanten Cafés oder außergewöhnlichen Restaurants beherbergen. Die Anfänge des Viertels gehen auf das Ende des 19. Jahrhunderts zurück, die eindrucksvollen Villen, Ensembles und Straßenzüge stammen größtenteils noch aus dieser Zeit. Vereinzelt finden sich interessante Bauten aus den 20er/30er, sowie aus den 50er/60er Jahren. Die Nähe zur Schweizer Straße und zum Main macht das Viertel in mehrfacher Hinsicht attraktiv. Wer hier lebt, hat kurze Wege, hat den Main mit Skyline-Blick zum Schlendern, Laufen, Rudern vor der Tür, urbanes Leben in Reichweite und dennoch etliche Rückzugsmöglichkeiten in kleine Parks oder den eigenen Garten. Ideal für Familien und junge Paare. Sachsenhausen-Süd hat eine optimale Anbindung an die Autobahnen A3 und A5 Sie erreichen den Flughafen Rhein Main in 20 und den Frankfurter Hauptbahnhof in 15 Autominuten. Selbstverständlich sind öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

??????? ?????????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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.

??????? ???????: 24001184 - 60596 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz ???????????? - Sachsenhausen

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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