

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt am Main

### SEHR SCHÖNE SONNIGE ETW SACHSENHAUSEN-NORD IM ALTBAUSTIL / VERY BRIGHT FLAT IN TRADITIONAL STYLE



Objekt-Nr. **OM-322090**

#### Wohnung

Verkauf: **1.065.000 €**

60594 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr helle, sonnige und repräsentative ETW in besonders schönem, geräumigem Altbaustil. Die Wohnung bietet zahlreiche sehr gut erhaltene Altbauelemente wie die hohen, stuccoverzierten Decken, historisches Eichenparkett, große, hohe Fenster, Kassettentüren, Flügel Türen und in die Wand eingelassene Schiebetüren sowie Jugendstilheizkörper.

Die Wohnung lädt zur Entspannung ein und ist gleichzeitig mitten im Stadtleben. Der hintere Teil bietet eine schöne, Ruhe spendende Sicht auf die umliegenden, weitläufigen Gärten mit großen, alten Bäumen sowie dem Museumspark in Richtung Mainufer. Im Winter leuchtet durch die abgedeckten Baumkronen die beeindruckende Skyline. Dank ihrer unmittelbaren Nähe zum Schweizer Platz ist gleichzeitig die Möglichkeit gegeben ein reichhaltiges Angebot an Kultur und kulinarischen Köstlichkeiten zu genießen.

Von der zentralen Diele gelangt man in das lichtdurchflutete, geräumige Wohnzimmer, in dem das über den Südbalkon einfallende erste Tageslicht am Morgen die Seele erfrischt. Durch eine klassische, mit zahlreichen Glaskassetten versehene Doppelschiebetür erlaubt das helle Mittelzimmer mit seinem gemüthlichen Erker mit zweitem Zugang zum Nordbalkon zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein über einen kleinen Nebenflur zu erreichendes Zimmer kann als Wohnraum, zweites Schlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden. Daneben liegt das helle Tageslichtbad großer Badewanne. Die vollausgestattete Küche läßt keine Wünsche offen und verfügt über eine praktische Abstellkammer. Schließlich zeigt das nach hinten gerichtete, ruhige Schlafzimmer mit einem Nordbalkon in die parkähnlichen Gartenanlagen.

Very bright, welcoming and representative apartment in a particularly beautiful, spacious classic old-style building. It offers numerous very well preserved old-style elements such as the high, stucco decorated ceilings, historic oak parquet flooring in all living rooms, large and high windows, coffered doors, double-wing doors and hidden sliding doors as well as art nouveau radiators.

The apartment invites to relax and at the same time be in the middle of life. The rear section offers a beautiful, tranquil view of the surrounding, extensive gardens with large, old trees as well as the Museum Park towards the banks of the river Main. In winter, the impressive skyline shines through the uncovered treetops. Thanks to its immediate proximity to Schweizer Platz, it is also possible to enjoy a wide range of cultural and culinary delights.

The central hallway leads into the light-flooded, spacious living room, where the first morning light coming in via the south-facing balcony refreshes the soul. Through a classic double sliding door with numerous glass cassettes, the bright central room with its bay window and second access to the north-facing balcony allows for numerous living options.

A room accessible via a small side corridor can be used as a living room, second bedroom, children's room or guest room. Next to it is the bright daylight bathroom with a large bathtub. The fully equipped kitchen leaves nothing to be desired and has a practical storage room. Finally, the quiet, rear-facing bedroom with a north-facing balcony turn towards the park-like gardens and preserves absolute tranquility.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in 2001 kernsaniert und in 2011 und 2024 renoviert und ist in einem sehr guten Allgemein- und Betriebszustand. Sie ist zudem in ihrem ursprünglichen traditionellen Altbaustil mit allen wichtigen Stilelementen restauriert und erhalten: 3,5m hohe Decken mit Stuck, Holzverkleidungen als Fensterlaibungen, historisches Eichenparkett in Fischgrätmuster, alle Originaltüren, zwei Doppelflügeltüren, eine in die Wand eingelassene Doppelflügeltür mit Fenstercassetten, altbautypische Abstellkammern sowie gusseiserne Jugendstilheizkörper.

Sämtliche Fenster und Türen sind mit Rollläden versehen, die mittels altbautypischer Gurte bewegt werden. Die Küche ist mit Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine, Induktionsfeld, Backofen, Dunstabzugshaube und Mikrowelle vollständig ausgestattet. Die Wohnung verfügt über einen Glasfaser- Internetanschluß.

Zur Wohnung gehört ein kleiner Kellerraum.

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit.

The apartment was completely refurbished in 2001 and renovated in 2011 and 2024 and is in very good general and operational condition. It has also been restored and preserved in its original traditional old building style with all important stylistic elements: 3.5m high ceilings with stucco, wooden paneling as window reveals, historic oak parquet flooring in herringbone pattern, all original doors, two double wing doors, a double sliding door set into the wall with glass cassettes, typical old-style storerooms as well as cast-iron Art Nouveau radiators.

All windows and doors are fitted with roller shutters, which are operated by belts typical of old buildings. The kitchen is fully equipped with a fridge-freezer, dishwasher, washing machine, induction hob, oven, extractor bonnet and microwave. The apartment has a fibre optic internet connection.

The apartment also has a cellar room and is ready for immediate occupancy

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Haus verfügt über eine stets modernisierte Gas-Zentralheizung sowie eine zentrale Warmwasserversorgung, Legionellenprüfungen werden regelmäßig durchgeführt. Für eine bessere Wasserqualität sorgt eine zentrale Wasserenthärtungsanlage. Vor dem Haus gibt es ein gut funktionierendes Anwohner-Parksystem.

The house has a steadily modernized gas central heating system as well as a central hot water supply, legionella tests are carried out regularly. A central water softening system ensures better water quality. There is a well-functioning residents' parking system in front of the house.

Wir sprechen Deutsch, Französisch, Englisch, Spanisch und Polnisch.

We speak German, French, English, Spanish and Polish.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im nördlichen Teil des beliebten Frankfurter Stadtteils Sachsenhausen in einer sehr guten Lage zwischen dem Museumspark am Mainufer und der Schweizer Straße nahe dem bekannten Schweizer Platz. Die Nähe zum Main bietet wunderbare Entspannungs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein reichhaltiges kulturelles Angebot an Museen, Opern und Theater zum genießen und entspannen.

Die fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich und bieten alles von der alltäglichen Versorgung mit Lebensmitteln über zahlreiche Bankfilialen bis hin zu Telekom- und Internetanbieter. Die zahlreichen Restaurants, Eisdielen, Bistros und Kaffees, Bäckereien und Patisseries sowie die traditionellen Apfelweinrestaurants sind sehr beliebt, und zahlreiche charmante Boutiques in unmittelbarer Nähe laden zum Shop-ping ein. Die öffentlichen Transportmöglichkeiten sind über ein dichtes Bus- und Bahnnetz vielfältig, der internationale Flughafen ist in ca. 15 Minuten mit der Bahn oder dem PKW erreichbar.

Sachsenhausen, nach Einwohnerzahl der zweitgrößte Stadtteil Frankfurts, gehört zu einer der beliebtesten und bevorzugten Wohngebiete der Stadt. Weit über die Stadtgrenzen hinaus ist Sachsenhausen bekannt für seine zahlreichen traditionellen Apfelwein-Wirtschaften und das Museumsufer, das mit 13 Museen und dem Städel, einem der bedeutendsten und bekanntesten Kunstmuseen Deutschlands, Weltruf genießt.

The apartment is located in the northern part of the popular Frankfurt district of Sachsenhausen in a very good location between the Museum Park on the banks of the river Main and the Schweizer Straße near the well-known Schweizer Platz. The proximity to the Main River offers wonderful relaxation, sports and leisure opportunities as well as a rich cultural offering of museums, operas and theatres to enjoy and relax in.

The shopping opportunities within walking distance are numerous and offer everything from everyday groceries and numerous bank branches to telecom and internet providers. The numerous restaurants, ice cream parlours, bistros and coffee shops, bakeries and patisseries as well as the traditional cider restaurants are very popular, and numerous charming

boutiques in the immediate vicinity invite you for shopping. Public transport opportunities are multiple via a dense bus and train network, and the international airport can be reached in about 15 minutes by train or car.

Sachsenhausen, Frankfurt's second largest district by population, is one of the city's most popular and preferred residential areas. Far beyond the city limits, Sachsenhausen is known for its numerous traditional apple wine taverns and the Museumsufer, which enjoys a world reputation with 13 museums and the famous Städel, one of the most important and best known art museums in Germany.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,

Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,  
Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Küche - Kitchen

# Exposé - Galerie



Helle Küche - Bright kitchen



Stucklampe - Stucco light

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Bedroom



Südbalkon - Southern balcony



Badezimmer - bathroom

# Exposé - Galerie



Badezimmer - bathroom



Treppenhaus - Staircase



# Exposé - Galerie



Wohnungseingang - Entrance



Wohnzimmer - Living room

# Exposé - Galerie



Südbalkon - Balcony view south



Wohnzimmer - Living room

# Exposé - Galerie



Schiebetür - Sliding door



Wohnzimmer - Living room

# Exposé - Galerie



Wohnzimmerparkett - Paquet



Wohnzimmer - Living room

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Living room



Wohnzimmer - Living room

# Exposé - Galerie



Gästezimmer - Guest room



Eingang - Entrance hall



Esszimmer - Dining room

# Exposé - Galerie



Schöner Erker - Bright oriel



Esszimmer-Erker - Dining oriel

# Exposé - Galerie



Esszimmer - Dining room



Esszimmer - Dining room



# Exposé - Galerie



Glasfaser - Fibre optics



Historische HZK - AN Radiators

# Exposé - Galerie



Küchenansicht - Kitchen view



Sitzecke Küche - Bistro Corner

# Exposé - Galerie



Küchenansicht - kitchen view



Nordbalkon - Northern balcony

# Exposé - Galerie



Schiebetür - Sliding door



Schlafzimmer - Bedroom

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Bedroom



Hauseingang - Entrance area

# Exposé - Galerie



Hausansicht - Front view



Skyline

# Exposé - Grundrisse

Grundriss Wohnung Nr. 8, 3. Obergeschoss rechts	
1 Grundstück/Liegenschaft	FFM, Flur 525, Flurstück 118/32
2 Adresse	Dr. Joerg Dux Gartenstrasse 18, 60594 Frankfurt Tel. 0172-8259567 Mail: joergdux@hotmail.com
3 Wohnungsgröße	111,96 qm
4 Aufteilung	4 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer mit Schiebetüren und Erker, Arbeits-/Gästezimmer), Diele, Nebenflur, Küche mit Abstellkammer, Tageslichtbad (Badewanne, WC), Nord- und Südbalkon, 1 Abstellraum, 1 Kellerraum.

