

Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

# Elegante Drei-Zimmer-Wohnung am Stadtwald

Objektnummer: 24001042a



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

KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

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

Objektnummer: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001042a
Wohnfläche	ca. 127,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	729.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	97.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Die Immobilie



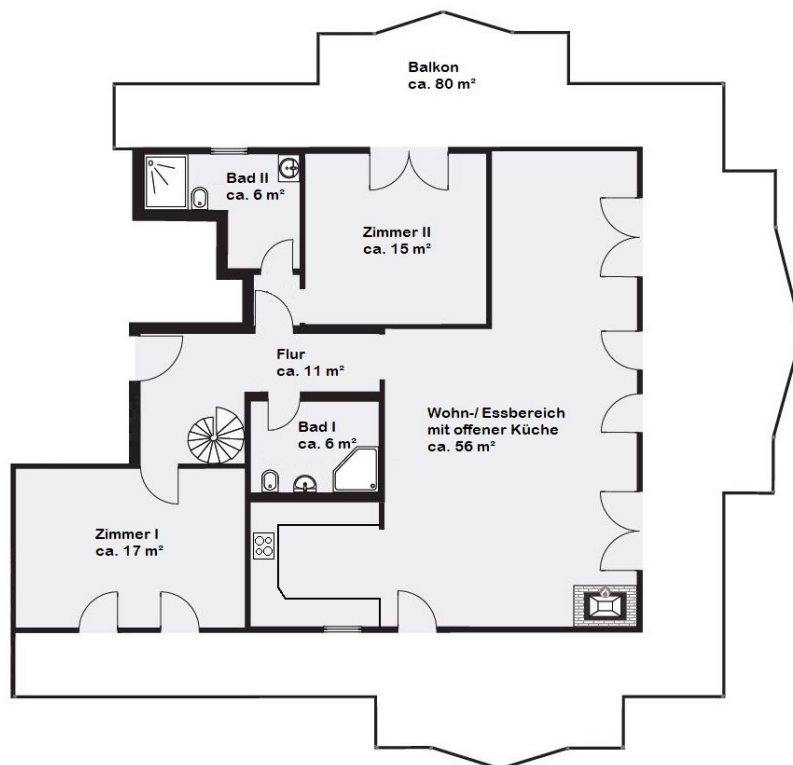
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Objektnummer: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## 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: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Ein erster Eindruck

Diese elegante Dachgeschosswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 133 Quadratmetern bietet höchsten Wohnkomfort. Im Jahr 2000 erbaut, liegt sie in der begehrten Waldrandlage am Sachsenhäuser Berg. Die Ausstattung der Wohnung ist erstklassig und lässt keine Wünsche offen. Ein Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zur Wohnung. Die großzügige Raumaufteilung, hohen Decken und bodentiefen Fenster schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der umlaufende Balkon, der der Wohnung ein exklusives Penthousegefühl verleiht und das ganze Jahr über Sonne und Natur bietet. Das parkähnliche Grundstück sorgt für Ruhe und Erholung und bietet über ein Gartentor direkten Zugang zu Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Stadtwald. Der Goetheturm ist in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Der weitläufige Wohnbereich ist mit einem Steinkamin ausgestattet, der eine gemütliche und warme Atmosphäre schafft. Zwei Tiefgaragenstellplätze können optional für jeweils 35.000,- EUR erworben werden. Zudem gibt es einen Kellerraum, einen Fahrradraum und einen Waschraum mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner. Die Wohnung wurde kürzlich vom Eigentümer noch einmal neu gestrichen. Diese Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und idyllische Lage am Waldrand. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vorzüge dieser einzigartigen Wohnung persönlich zu erleben.

Objektnummer: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Ausstattung und Details

- Videogegensprechanlage
- Alarmanlage
- Bodentiefe Fenster
- Schallschutzfenster in dem Schlafzimmer (Dreifachverglasung)
- Einbausafes
- Einbauküche
- Großzügige Raumaufteilung mit hohen Decken (teilweise über vier Meter)
- Parkettboden
- Kaminofen
- Solnhofer Platten in der Küche
- Tageslichtbad mit Handtuchtrockner
- Zweites Bad mit Dampfdusche/Dampfbad (Marke HOESCH)
- Teilweise Deckenlautsprechersystem
- Rollläden teilweise elektrisch
- Klimaanlage im Wohn-/ Essbereich und im Schlafzimmer (Marke DAIKIN)
- Ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden mit Einbauschränk (nicht in der Wohnfläche enthalten)
- umlaufender Balkon
- Markise
- Waldblick
- Lift
- Fahrradraum
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschaum mit einem Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Optional zwei PKW-Stellplätze in Tiefgarage für zuzüglich 35.000,- Euro pro Stellplatz
- Parkähnliches Grundstück

Objektnummer: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## 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 den exklusiven 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-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 zur Wohnung. Sie erhalten direkten Anschluss an die Buslinien 47 und 48 und den Südbahnhof. In der Nähe des Stadtwaldes finde Sie auch exklusive Villenbebauungen. Zum Ausgehen eignen sich besonders die Gartenlokale am Mainufer die viele Besucher anziehen. Die Umgebung ist sehr geeignet für Spaziergänge auch für Familien (Goetheturm, Maunzenweiher, Waldspielpark Scheerwald, etc.) Joggen oder Fahrrad fahren. Die Autobahnzufahrten „Offenbach Kaiserlei“ und „Frankfurt Ost“ ermöglichen Ihnen schnell auf die Autobahn 661 zu gelangen.



Objektnummer: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 97.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)