

Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

# Elegante Drei-Zimmer-Wohnung am Stadtwald

Property ID: 24001042a



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

PURCHASE PRICE: 729.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## At a glance

Property ID	24001042a	Purchase Price	729.000 EUR
Living Space	ca. 127,5 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Condition of property	Well-maintained
Floor	2	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 18 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2000		
Type of parking	2 x Underground car park, 35000 EUR (Sale)		

Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	97.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.03.2026	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## The property



Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## The property



Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## The property



Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## The property



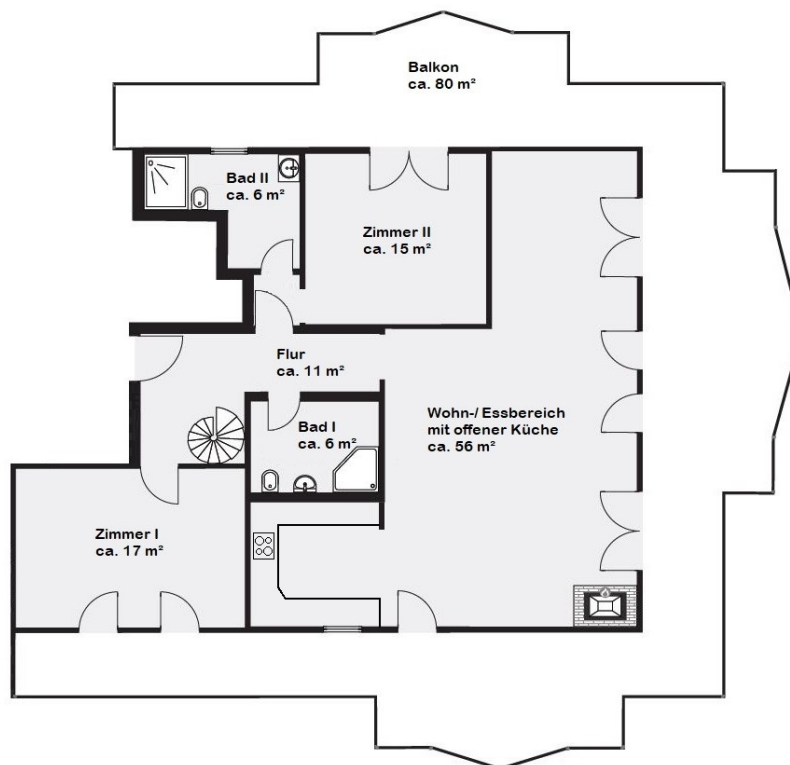
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## A first impression

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.

Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Details of amenities

- 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 Wasorraum mit einem Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Optional zwei PKW-Stellplätze in Tiefgarage für zuzüglich 35.000,- Euro pro Stellplatz
- Parkähnliches Grundstück

Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## All about the location

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.

Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Other information

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.

Property ID: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)