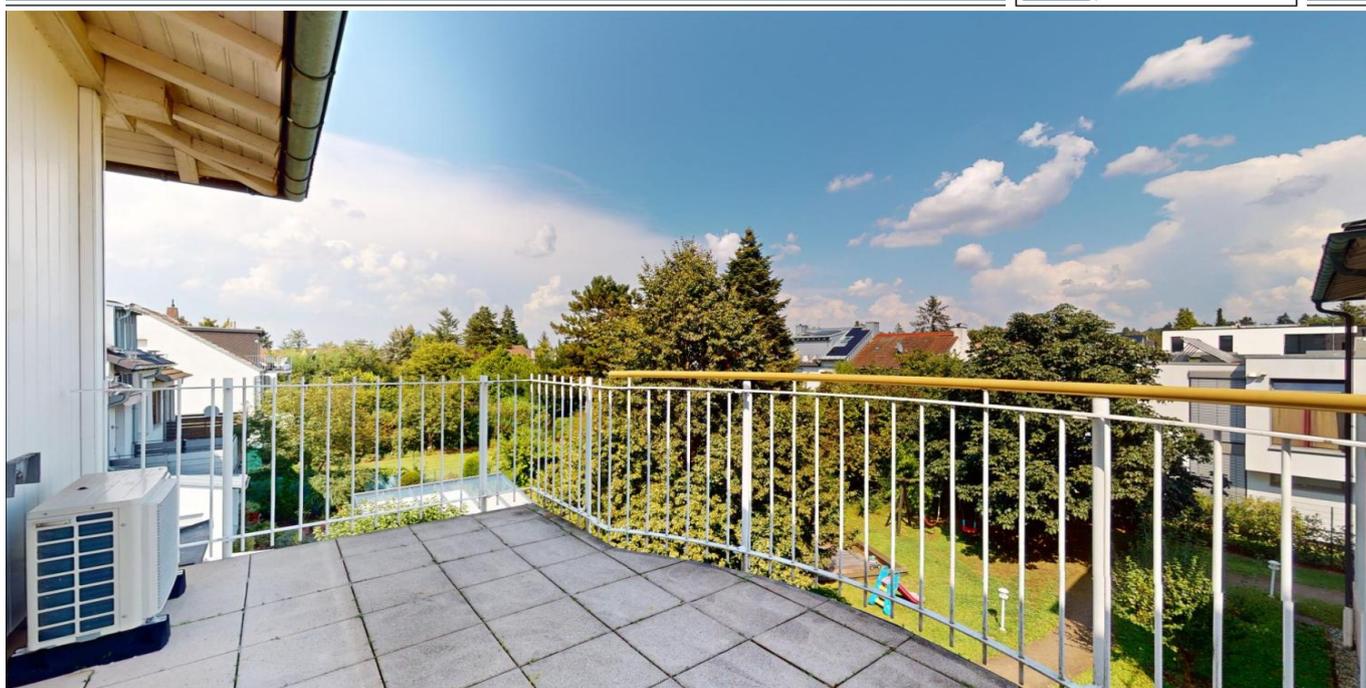


Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

# Moderne Stadtwohnung in parkähnlicher Anlage

Número de propiedad: 24001042b



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

PRECIO DE COMPRA: 414.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 69,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## De un vistazo

Número de propiedad	24001042b	Precio de compra	414.000 EUR
Superficie habitable	ca. 69,5 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Tipo de techo	Techo de mansarda	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	cuidado
Piso	2	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	2	Espacio utilizable	ca. 8 m <sup>2</sup>
Dormitorios	1	Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	2000		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 35000 EUR (Venta)		

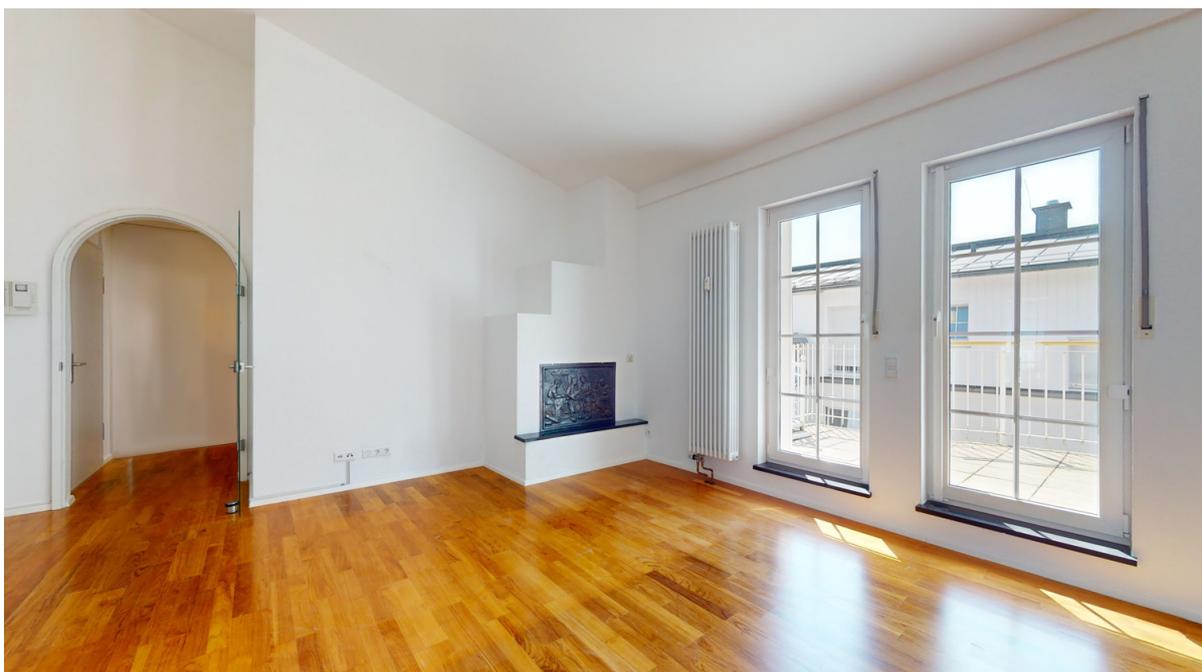
Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	97.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.03.2026	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## La propiedad

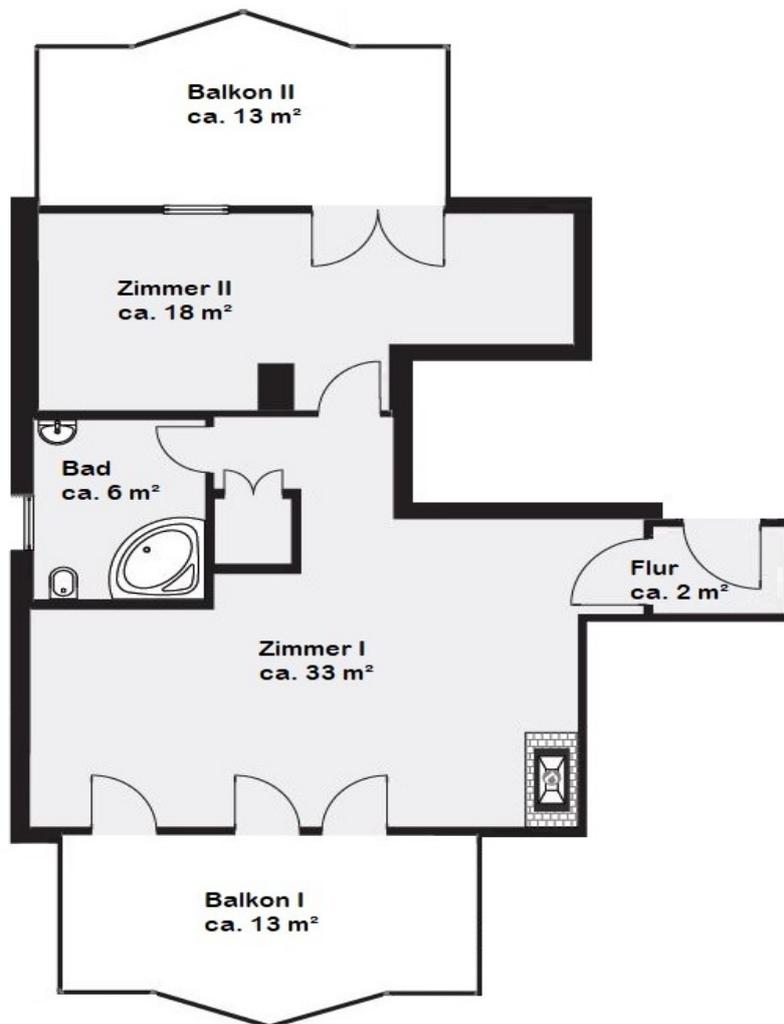


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Una primera impresión

Diese charmante Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von circa 65,5 Quadratmetern bietet höchsten Wohnkomfort in beehrter Waldrandlage am Sachsenhäuser Berg. Erbaut im Jahr 2000, vereint sie modernen Lebensstil mit naturnahem Wohnen. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Ein Aufzug gewährleistet den bequemen Zugang zur Wohnung. Die großzügige Raumaufteilung mit hohen Decken und bodentiefen Fenstern sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Wohnung umfasst zwei Zimmer, darunter ein einladendes Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang und ein modernes Tageslichtbad. Ein besonderes Highlight sind die beeindruckenden Deckenhöhen von circa vier Metern sowie die zwei Balkone. Hier können Sie das ganze Jahr über die Sonne und die Natur genießen. Das parkähnliche Grundstück bietet Ruhe und Erholung, während ein Gartentor direkten Zugang zu Sport- und Freizeitaktivitäten im angrenzenden Stadtwald ermöglicht. Der Goetheturm ist in nur 5 Minuten fußläufig erreichbar. Der großzügige Wohnbereich besticht durch einen Einbaukamin, der für Gemütlichkeit und Wärme sorgt. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 35.000,- EUR erworben werden. Zudem stehen ein Kellerraum, ein Fahrradraum und ein Waschraum mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Die Wohnung wurde kürzlich neu gestrichen, und der Parkettboden in der Küche sowie dem angrenzenden Wohn- und Essbereich wird vom jetzigen Eigentümer abgeschliffen und neu versiegelt. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre hochwertige Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und die idyllische Lage am Waldrand. Eine Besichtigung lohnt sich, um die vielen Vorzüge dieser einzigartigen Wohnung persönlich zu erleben.

Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Detalles de los servicios

- Videogegensprechanlage
- Alarmanlage
- Bodentiefe Fenster
- Schallschutzfenster im Schlafzimmer (Dreifachverglasung)
- Einbausafes
- Großzügige Raumaufteilung mit hohen Decken (teilweise über vier Meter)
- Parkettboden
- Kaminofen
- Modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Handtuchrockner
- Rollläden
- Klimaanlage im Schlafzimmer (Marke DAIKIN)
- Zwei Balkone (Ost und West) seitlicher Waldblick
- Lift
- Fahrradraum
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Optional ein PKW-Stellplätze in Tiefgarage für zuzüglich 35.000,- Euro
- Parkähnliches Grundstück

Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)