

Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück auf dem Sachsenhäuser Berg

????????? ??????????: 25001057a



www.von-poll.com

????? ??????: 1.400.000 EUR • ??????????: ca. 143,9 m² • ?????????: 5 • ??????? ??: 700 m²

???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001057a	????? ???????	1.400.000 EUR
????????????	ca. 143,9 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	?????????	????????
??????????	2	??????????????	????????
????? ?????????????	1960	?????????	?????????, WC
?????? ?????????????	1 x ???????	??????????????	?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	210.50 kWh/m²a
????????????????	09.03.2035	???????????????	
????????????????????		???????????????	G
????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1960
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		????????????????????	

???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ?????????



???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ?????????



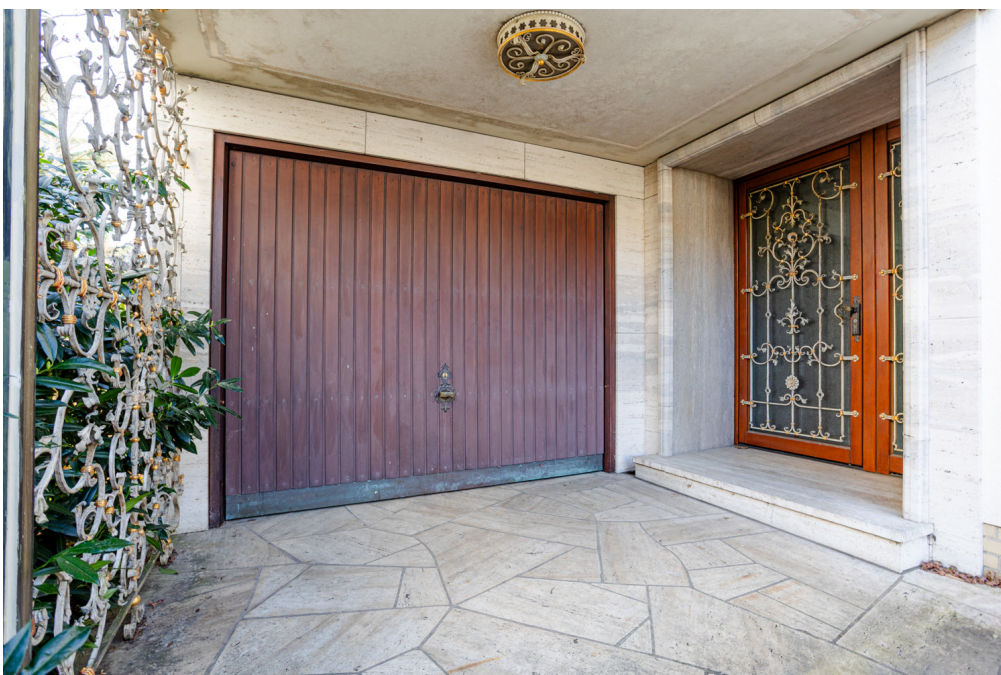
???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ????????



???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ?????????



???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ?????????



???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ?????????



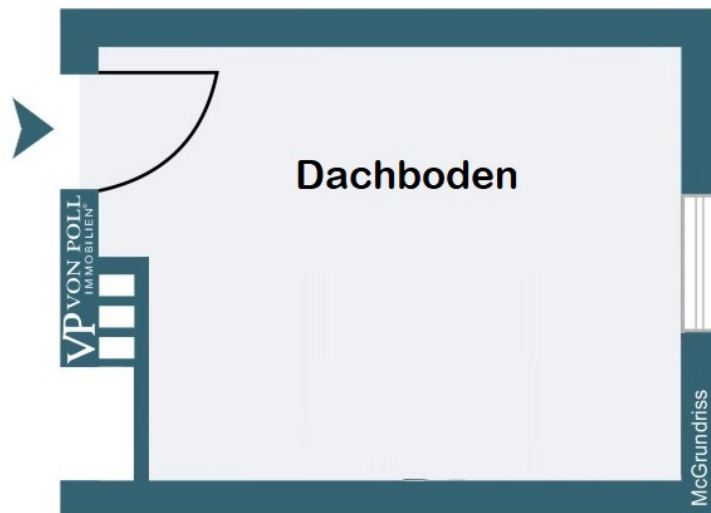
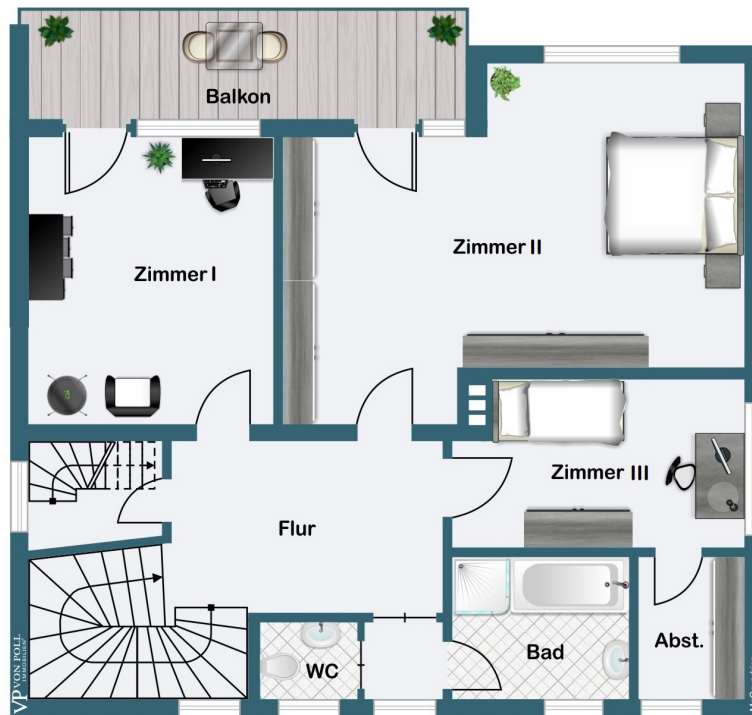
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

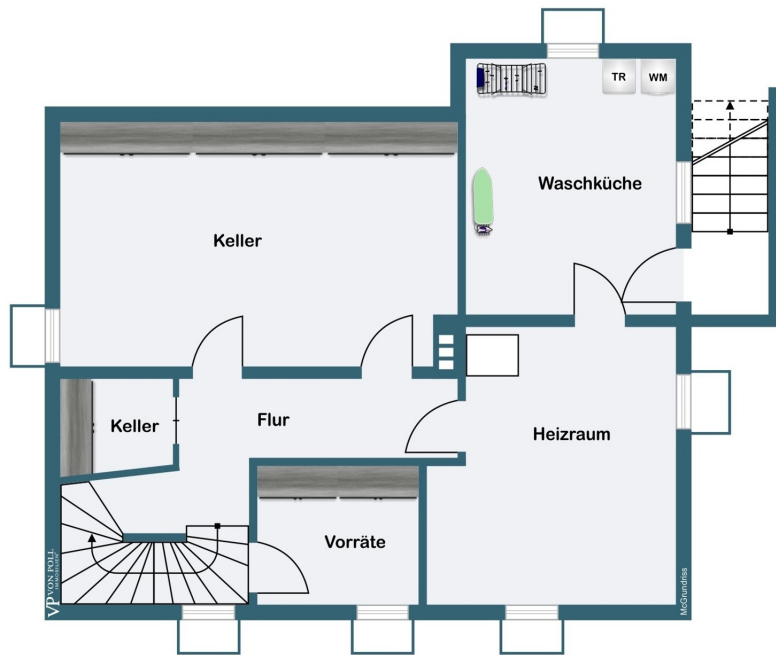
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

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

Rarität auf dem Sachsenhäuser Berg In begehrter Lage von Frankfurt Sachsenhausen, auf dem beliebten Sachsenhäuser Berg, liegt dieses circa 700 m² große, nach Süden ausgerichtete Grundstück. Eine seltene Gelegenheit für alle, die Ruhe, eine gute Infrastruktur und naturnahes Wohnen zu schätzen wissen. Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 mit einer Wohnfläche von circa 144 m². Das Haus ist komplett sanierungsbedürftig und bietet kreativen Käufern die Möglichkeit, ihre Wohnträume zu verwirklichen – sei es durch eine umfassende Sanierung oder einen Neubau nach eigenen Vorstellungen. Der Garten überzeugt durch eine harmonische und durchdachte Bepflanzung. Aufteilung des Hauses: Erdgeschoss: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein sehr großzügiger Wohn- und Essbereich, der einen direkten Zugang zur Terrasse und weiter in den wunderschönen Garten bietet – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich die Küche, eine separate Waschküche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Gäste-WC. Das großzügige Entree verleiht dem Haus eine einladende Atmosphäre. Obergeschoss: Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, von denen zwei über einen Balkon verfügen – perfekt, um die ruhige Umgebung zu genießen. Das dritte Zimmer bietet einen praktischen Abstellraum bzw. eine Ankleide. Ein großzügiger Flur verbindet die Räume und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Zudem gibt es auf dieser Etage ein separates WC sowie ein Tageslicht-Duschbad mit Badewanne. Dachgeschoss: Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und kann individuell nach den eigenen Wünschen gestaltet werden – ob als weiteres Schlafzimmer, ein großzügiger Arbeitsbereich oder ein kreatives Studio. Hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Ein weiterer Vorteil: Zum Haus gehört eine geräumige Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge. Zusätzlich bietet sie ausreichend Stauraum für Fahrräder und weitere Gegenstände. Grundstücke mit so viel Potenzial sind in dieser Lage noch selten zu haben. Ich freue mich auf Ihre Anfrage und lade Sie herzlich ein, diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

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

- Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse
- Garten
- Großzügige Garage

???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

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

Der Sachsenhäuser Berg zählt zu den exklusivsten und attraktivsten Wohnlagen Frankfurts. Die Gegend besticht durch eine ruhige, gehobene Atmosphäre mit stilvollen Villen, modernen Wohnhäusern und viel Grün. Dank der erhöhten Lage genießt man nicht nur eine angenehme Luftqualität, sondern auch einen gewissen Abstand zum Trubel der Innenstadt. Gleichzeitig bleibt die fußläufige Nähe der Schweizer Straße sowie die Anbindung an das Stadtzentrum, den Hauptbahnhof und den Flughafen hervorragend, sodass man hier die perfekte Mischung aus Ruhe und urbaner Nähe findet. Hervorragende Verkehrsanbindung Trotz der ruhigen Lage ist der Sachsenhäuser Berg sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in alle wichtigen Stadtteile: •U-Bahn: Die nächstgelegenen Stationen sind Südbahnhof und Schweizer Platz, die von den Linien U1, U2, U3 und U8 bedient werden. Von hier aus erreicht man die Innenstadt in wenigen Minuten. •Straßenbahn: Die Linien 15, 16, 17, 18 und 19 verkehren durch Sachsenhausen und bieten eine direkte Anbindung an das Zentrum und den Hauptbahnhof. •Bus: Zahlreiche Buslinien (30, 35, 36, 45, 47, 61, 78) verbinden den Stadtteil mit anderen Stadtgebieten. Schnelle Fahrtzeiten zu wichtigen Zielen Dank der hervorragenden Anbindung sind wichtige Ziele in kurzer Zeit erreichbar: •Frankfurter Innenstadt (Hauptwache, Zeil): Mit der U-Bahn beträgt die Fahrtzeit etwa 10 Minuten. •Flughafen Frankfurt: Vom Südbahnhof fahren die S-Bahn-Linien S8 oder S9 in 15–20 Minuten zum Flughafen. •Schweizer Straße: Die beliebte Einkaufs- und Flaniermeile ist fußläufig in etwa 15–25 Minuten erreichbar, je nach genauer Lage der Immobilie. Hohe Lebensqualität und Naturnähe Exklusives Wohnumfeld und familienfreundliche Atmosphäre Der Stadtteil ist geprägt von hochwertigen Immobilien und großzügigen Grundstücken, was ihn besonders für Familien und Berufstätige attraktiv macht. Schulen und Kindergärten, darunter renommierte Einrichtungen wie das Lycée Français Victor Hugo oder die Metropolitan School Frankfurt, befinden sich in der Umgebung. Die Wohngegend gilt als sicher, gepflegt und ruhig, was das Viertel zu einer bevorzugten Adresse für gehobenes Wohnen macht. Perfekte Infrastruktur für den Alltag Die Schweizer Straße, eine der beliebtesten Einkaufsstraßen Frankfurts, ist schnell erreichbar und bietet eine Vielzahl an Feinkostläden, Bäckereien, Boutiquen und Cafés. Auch kulinarisch hat Sachsenhausen viel zu bieten – von traditionellen Apfelweinlokalen bis hin zu gehobenen Restaurants und Bistros. Für Sportbegeisterte gibt es Fitnessstudios, Tennis- und Sportvereine sowie Jogging- und Radwege direkt vor der Haustür. Fazit Der Sachsenhäuser Berg bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur und exzellenter Anbindung. Die Nähe zur Innenstadt, die hohe Lebensqualität und die erstklassige Infrastruktur machen ihn zu einer der begehrtesten Wohnlagen

Frankfurts. Wer Wert auf gehobenes Wohnen in einer grünen Umgebung legt, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen, findet hier die perfekte Adresse.

???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 210.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25001057a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

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

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

Johann Sandberg

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

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com