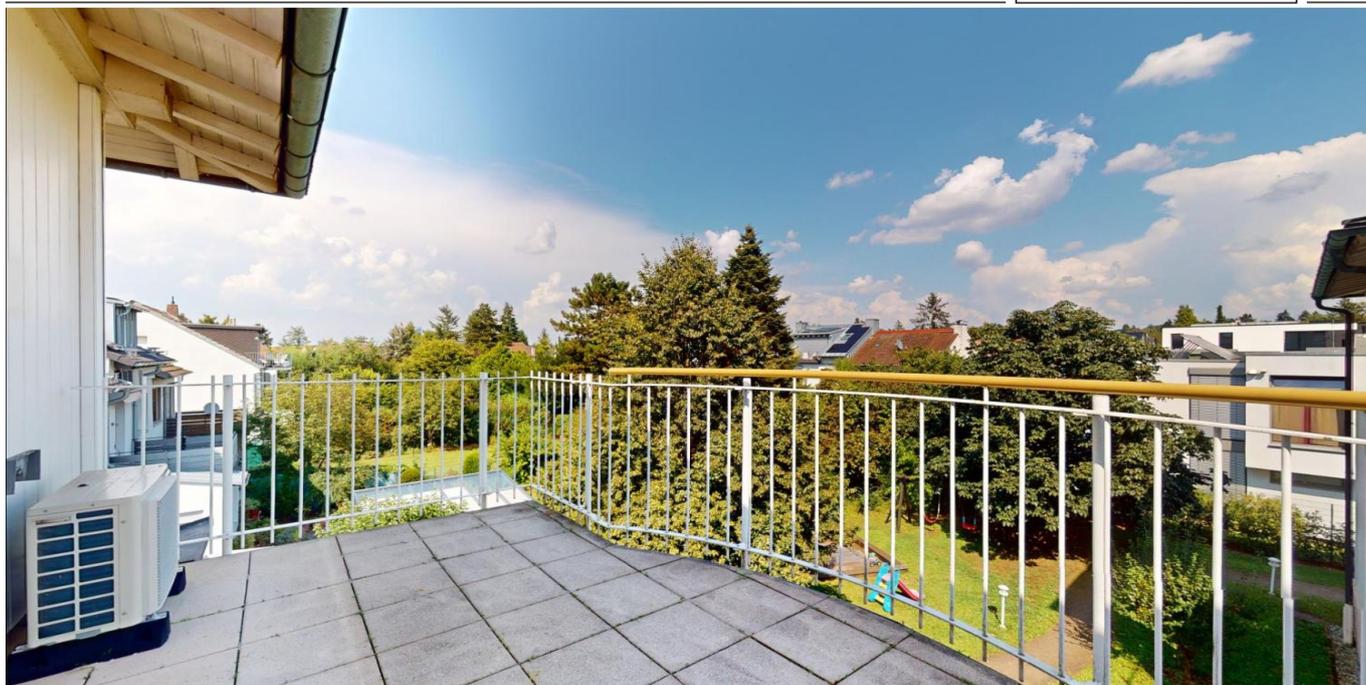


Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

# Moderne Stadtwohnung in parkähnlicher Anlage

VP azonosító: 24001042b



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

VÉTELÁR: 414.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 69,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Áttekintés

VP azonosító	24001042b
Hasznos lakótér	ca. 69,5 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Tet?téri lakás
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	2
Szobák	2
Hálószobák	1
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2000
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Mélygarázs, 35000 EUR (Eladó)

Vételár	414.000 EUR
Lakás	Penthouse
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 8 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

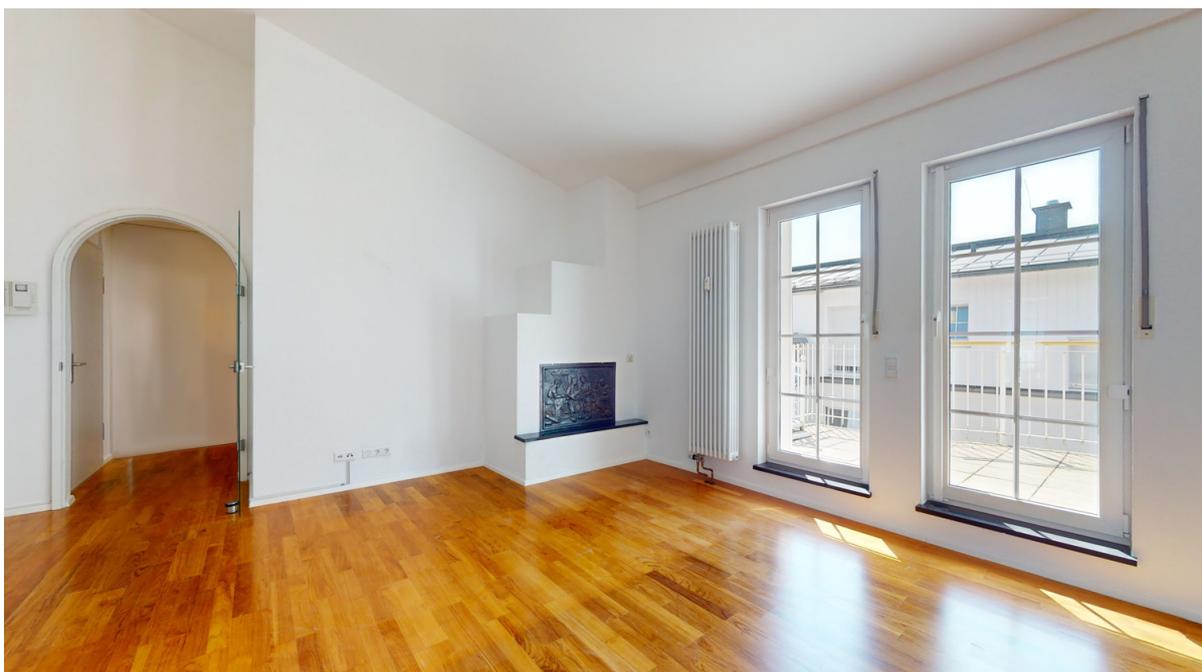
## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	22.03.2026
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	97.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C

VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Az ingatlan

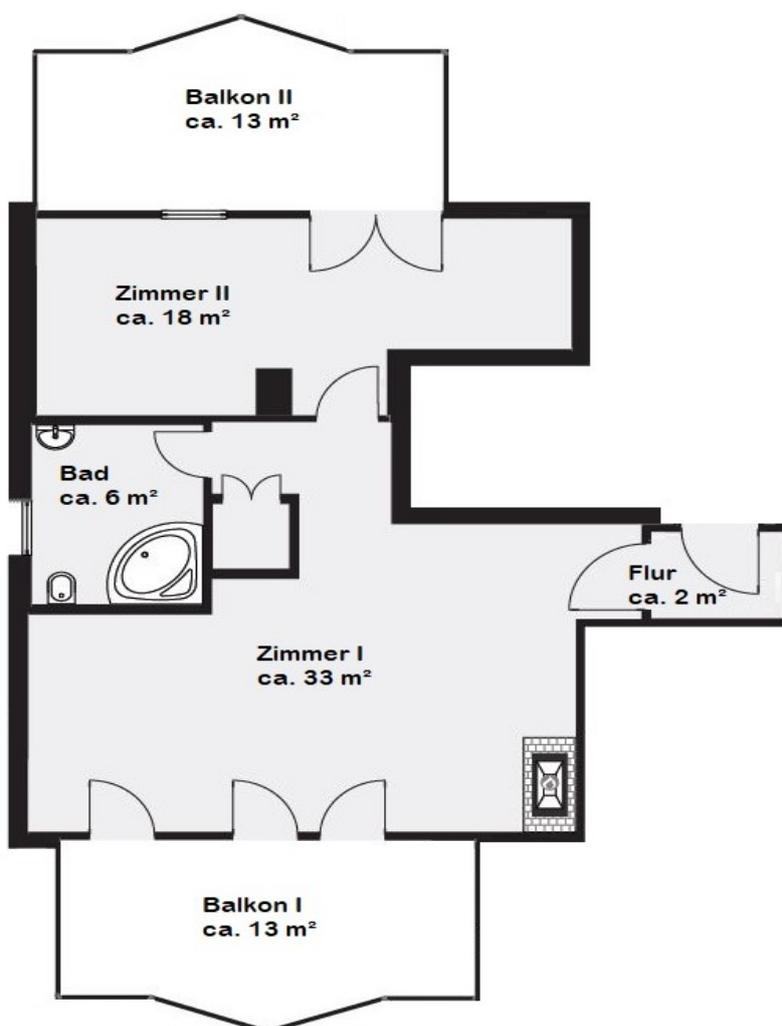


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Az els? benyomás

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.

**VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

## Részletes felszereltség

- Videogegegensprechanlage
- 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

VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Minden a helyszínr?!

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 nachempfandener 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.

VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24001042b - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)