

Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

# Elegante Drei-Zimmer-Wohnung am Stadtwald

CODICE OGGETTO: 24001042a



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

PREZZO D'ACQUISTO: 729.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127,5 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24001042a	Prezzo d'acquisto	729.000 EUR
Superficie netta	ca. 127,5 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	2	Stato dell'immobile	Curato
Vani	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 18 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2000		
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita)		

**CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	97.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.03.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## La proprietà



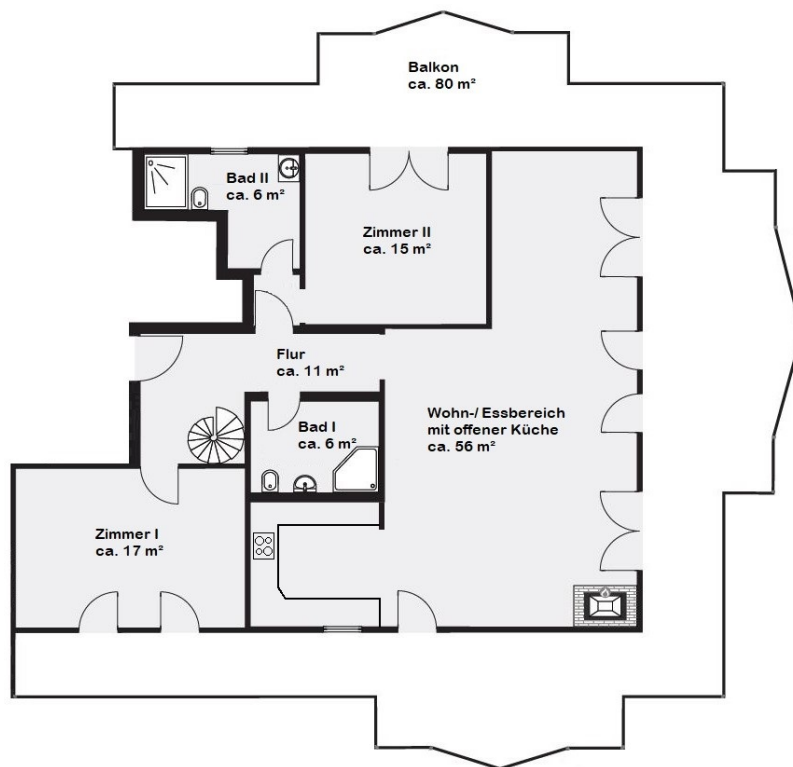
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24001042a - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Francoforte sul Meno - 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)