

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Ausbaufähiges Einfamilienhaus mit Garten auf dem Sachsenhäuser Berg

Objektnummer: 25001297



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 202 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001297                  |
| Wohnfläche   | ca. 119,52 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1955                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|             |                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 695.000 EUR                                                                 |
| Haus        | Reiheneckhaus                                                               |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Bauweise    | Massiv                                                                      |
| Nutzfläche  | ca. 111 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 356.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1955           |

Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Die Immobilie

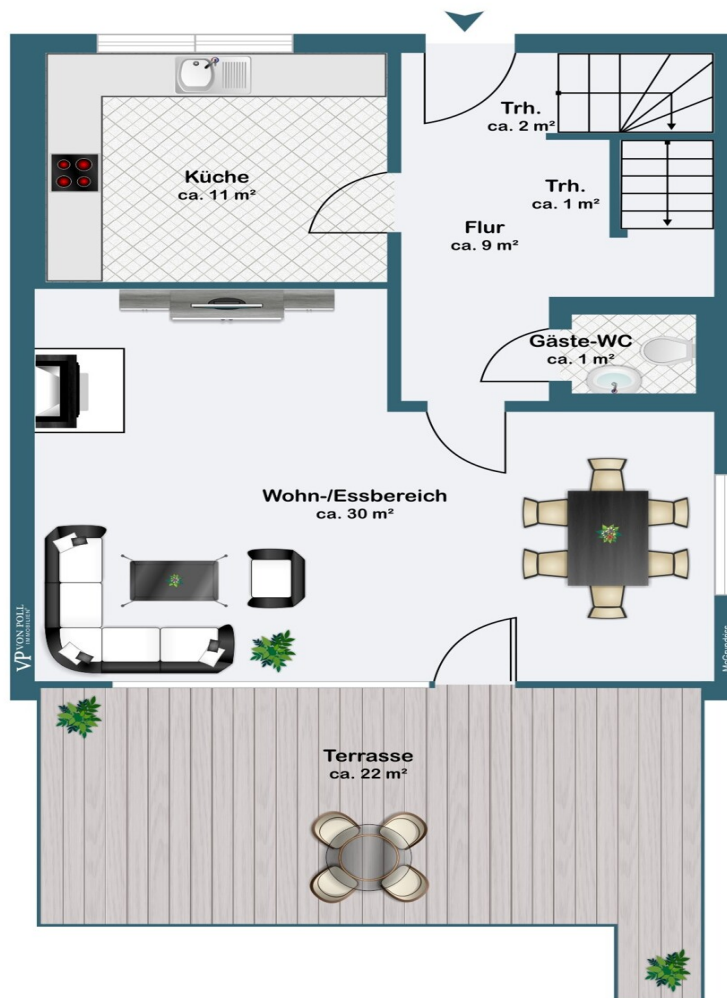
VON POLL  
IMMOBILIEN

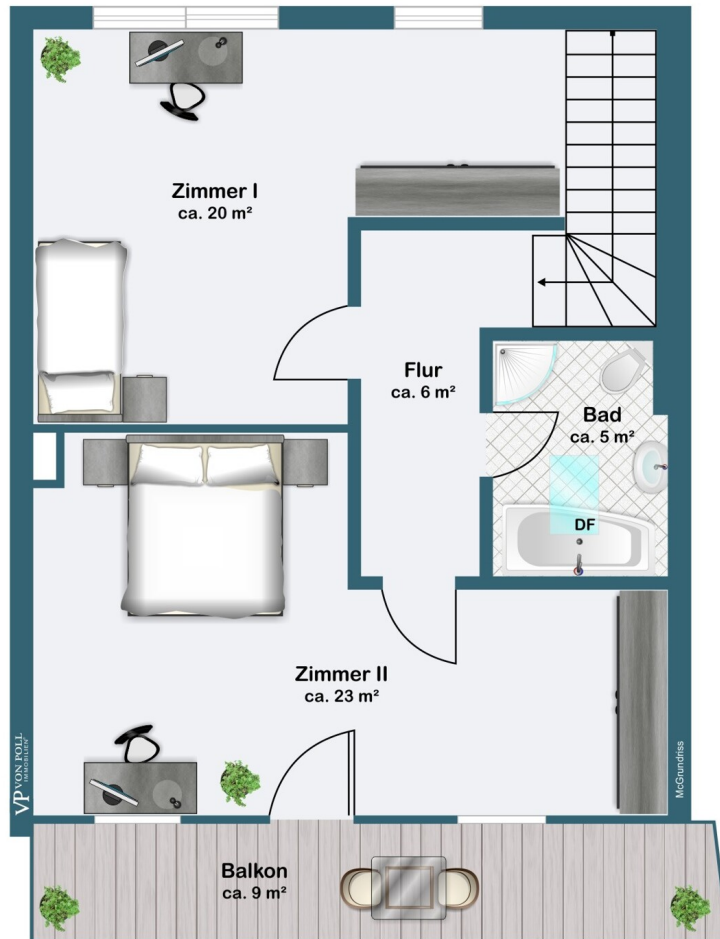
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

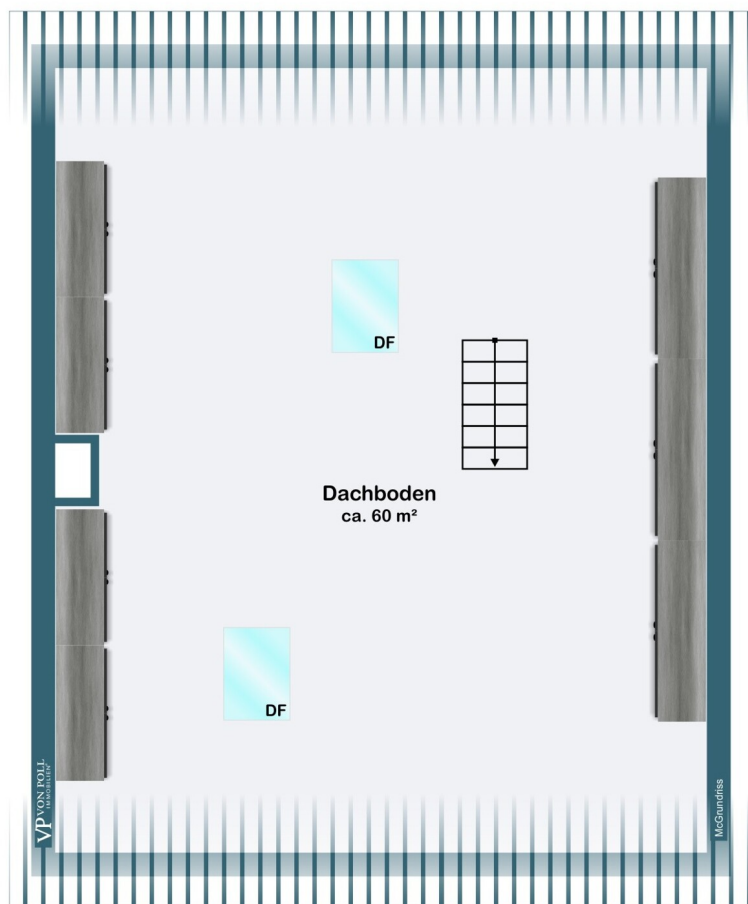
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

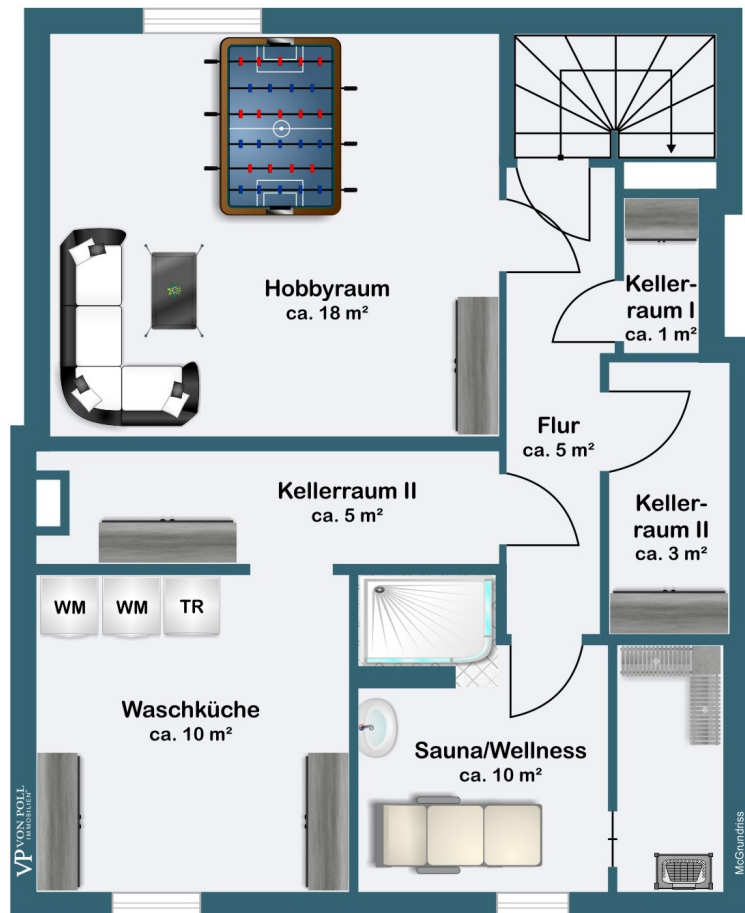
Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem attraktiven Eckgrundstück überzeugt durch seine helle, freundliche Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Der Wohnbereich mit einem eigenen Kamin bietet direkten Zugang zum Garten. Die Küche ist vollständig ausgestattet, und ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss ideal.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer, darunter ein Zimmer mit Balkon und Gartenblick, sowie ein innenliegendes Bad. Der Dachboden dient derzeit als Stauraum, kann mit einer Baugenehmigung jedoch zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden, wodurch sich die Wohnfläche erweitern lässt.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, eine leichte Renovierung sollte dennoch eingeplant werden.

Der ausgebaut Keller bietet hochwertige Zusatzfläche mit Büroraum, Sauna, Dusche und separatem Waschbereich.

Eine Garage ist Teil des Angebots. Zusätzlich können eine weitere Garage sowie ein Stellplatz in unmittelbarer Nähe angemietet werden.

Ein charmantes Haus in Bestlage – ideal für Paare, Familien oder alle, die in Sachsenhausen ein komfortables Zuhause suchen.

Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ausstattung und Details

- Kamin
- Sauna
- Garten
- Balkon

**Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Alles zum Standort

Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen, von den Frankfurtern auch liebevoll „Dribbdebach“ genannt - eine Dialektbezeichnung für den Stadtteil, der sich auf der südlichen Mainseite befindet – vom berühmten Museumsufer bis zum grünen Gürtel des Stadtwaldes.

Sachsenhausen-Süd präsentiert sich als exklusives Wohnquartier, in dem Stadtvillen, repräsentative Gründerzeithäuser und zeitgemäße Appartements ein harmonisches Miteinander bilden.

Der Lerchesberg, die wohl begehrteste Lage Sachsenshausens, erhebt sich auf einer erhöhten Lage und zeichnet sich durch großzügige Grundstücke inmitten grüner Umgebung aus. Die dortigen Villen sind Unikate – individuell entworfen, geprägt von der Persönlichkeit ihrer Eigentümer. So entstand eine eindrucksvolle Vielfalt an Architekturstilen, die den Lerchesberg zu einem einzigartigen Refugium für exklusives Wohnen macht.

Der Blick öffnet sich frei über die schimmernde Skyline Frankfurts bis in die Weiten des Taunus. Nach Süden hin grenzt der Stadtteil direkt an den Stadtwald, ein Eldorado für Spaziergänger und Naturliebhaber mit seinen malerischen Wegen und Weihern. Zu den besonderen Wahrzeichen von Sachsenhausen-Süd zählen der traditionsreiche Goetheturm mit seinem atemberaubenden Panoramablick sowie der markante Henninger Turm, dessen außergewöhnliche Architektur bis heute an den historischen Getreidespeicher erinnert.

Eine lebendige Infrastruktur sorgt im gesamten Stadtteil für urbanen Komfort. Der Südbahnhof mit seinem traditionsreichen Wochenmarkt, der dienstags und freitags Genießer und Feinschmecker anzieht, unterstreicht den lokalen Charakter. Gleichzeitig lädt die Flaniermeile Schweizer Straße mit ihrem Mix aus eleganten Boutiquen, traditionellen Fachgeschäften, charmanten Cafés und internationalen Delikatessen zum Bummeln und Verweilen ein.

Sachsenhausen überzeugt nicht nur durch seine Wohn- und Lebensqualität, sondern auch durch eine exzellente Verkehrsanbindung. Der Frankfurter Südbahnhof zählt zu den wichtigsten Knotenpunkten der Stadt: Von hier aus verkehren die S-Bahn-Linien (S3–S6, S8, S9) sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Die U-Bahn-Linien U1, U2, U3 und U8 verbinden Sachsenhausen direkt mit der Innenstadt, dem Bankenviertel sowie den nördlichen Stadtteilen. Über die Bundesstraßen B3, B43 und B44 sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in wenigen Minuten erreichbar. Damit sind sowohl der Frankfurter Flughafen als auch das gesamte Rhein-Main-Gebiet optimal angebunden.

Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 356.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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