

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Expandable detached house with garden on Sachsenhäuser Berg

*Property ID: 25001297*



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,52 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 202 m<sup>2</sup>

Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25001297                  |
| Living Space         | ca. 119,52 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 3                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1955                      |
| Type of parking      | 1 x Garage                |

|                       |                                                                                     |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 695.000 EUR                                                                         |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Condition of property | Well-maintained                                                                     |
| Construction method   | Solid                                                                               |
| Usable Space          | ca. 111 m <sup>2</sup>                                                              |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 356.80 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 30.11.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1955                      |

Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property



Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## The property

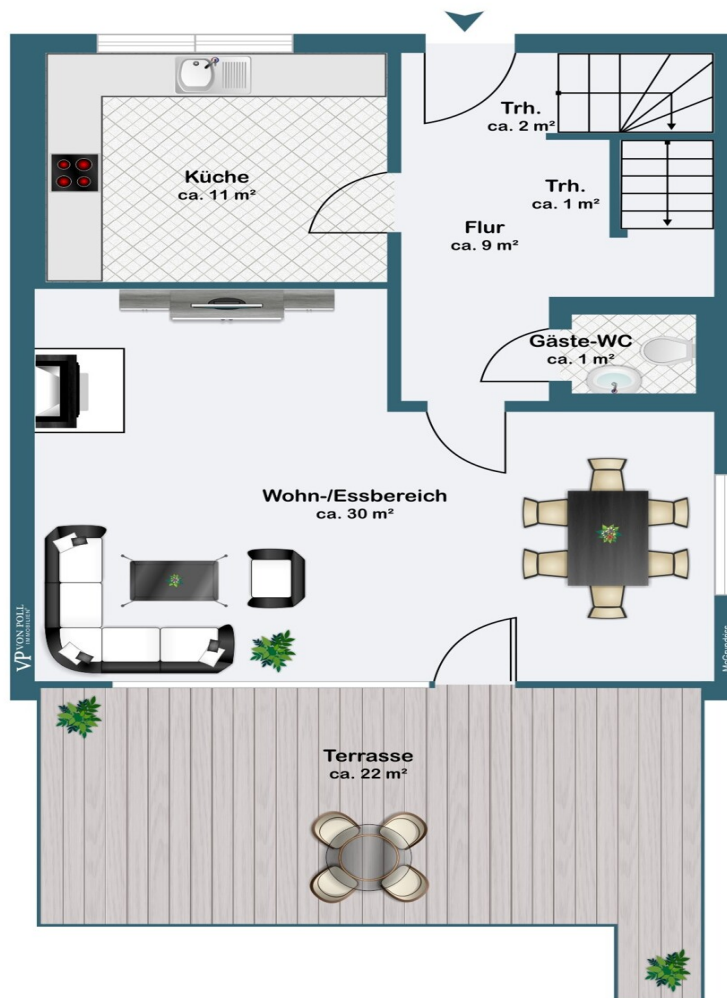


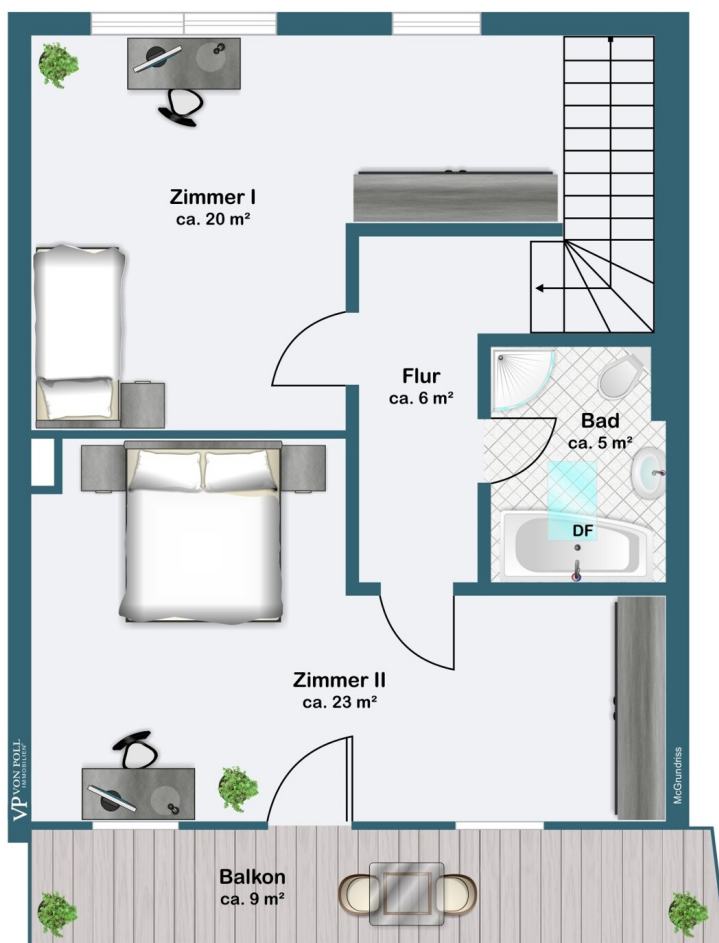
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

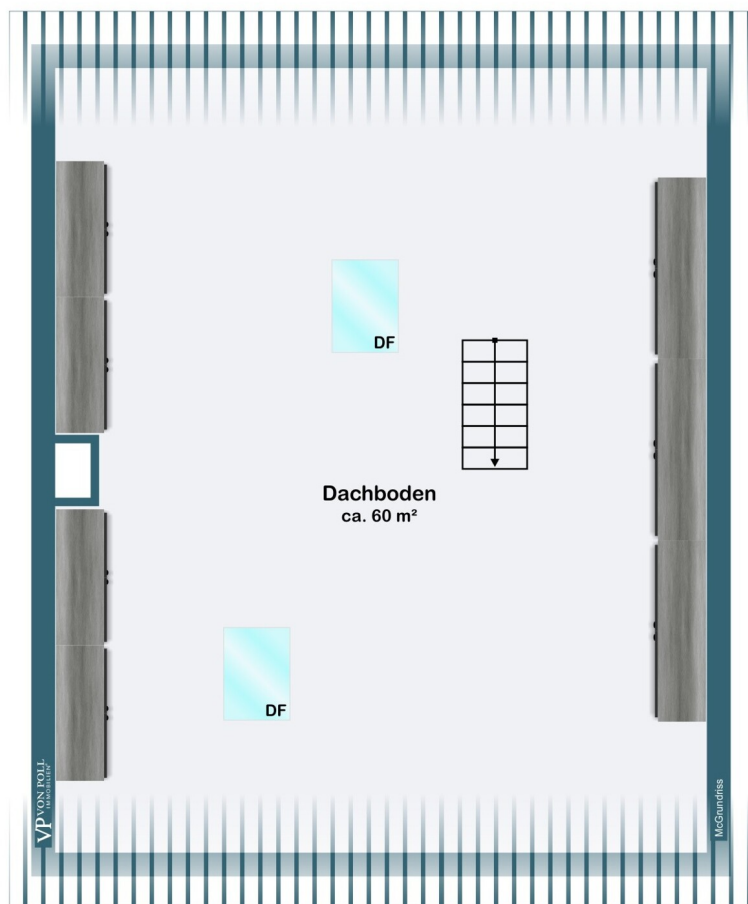
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

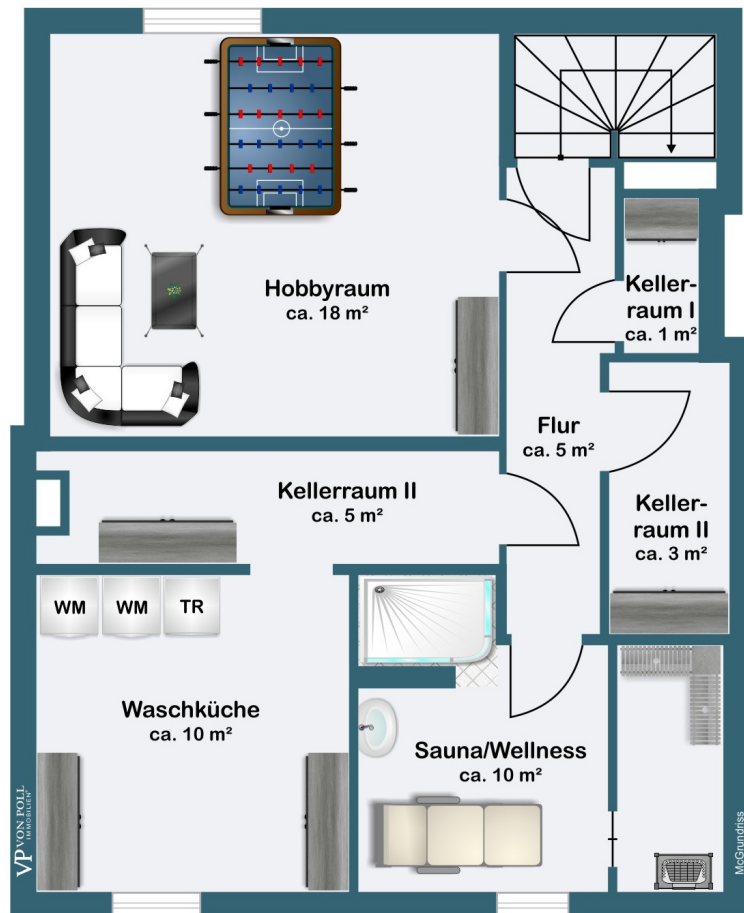
Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## A first impression

This well-maintained detached house on an attractive corner plot impresses with its bright, welcoming atmosphere and thoughtful layout. The living area, complete with a fireplace, offers direct access to the garden. The kitchen is fully equipped, and a guest WC perfectly complements the ground floor. Upstairs, you'll find two comfortable bedrooms, one with a balcony and garden views, as well as an interior bathroom. The attic currently serves as storage space but can be converted into additional living space with planning permission, thus expanding the overall living area. The house is in good condition, although some minor renovations should be factored in. The finished basement offers valuable additional space with an office, sauna, shower, and separate laundry area. A garage is included in the sale. An additional garage and a parking space can be rented nearby. A charming house in a prime location – ideal for couples, families, or anyone seeking a comfortable home in Sachsenhausen.

Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Details of amenities

- Kamin
- Sauna
- Garten
- Balkon

Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## All about the location

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.

Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Other information

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.

Property ID: 25001297 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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