

Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

Charmante Doppelhaushälfte auf dem Sachsenhäuser Berg

????????? ??????????: 25001058



www.von-poll.com

???? ??????: 1.350.000 EUR • ??????????: ca. 175,45 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 250 m²

??????? ?????????: 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001058
???????????	ca. 175,45 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	6
????????????? ???	4
??????????	
??????????	3
????? ?????????????	1963

????? ???????	1.350.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2019
?????????	???????
???????????????	
?????????????????????	ca. 56 m ²
??????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????? ??????????	125.40 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	09.03.2035	?????????? ????????????? ??????????	D
???? ???????????	????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1963

???????? ?????????: 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ?????????



???????? ?????????: 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ?????????



???????? ???????? : 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ????????



??????? ???????? : 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ????????



??????? ?????????: 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ????????



??????? ?????????: 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ????????



??????? ???????? : 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

?? ????????

VON POLL
IMMOBILIEN

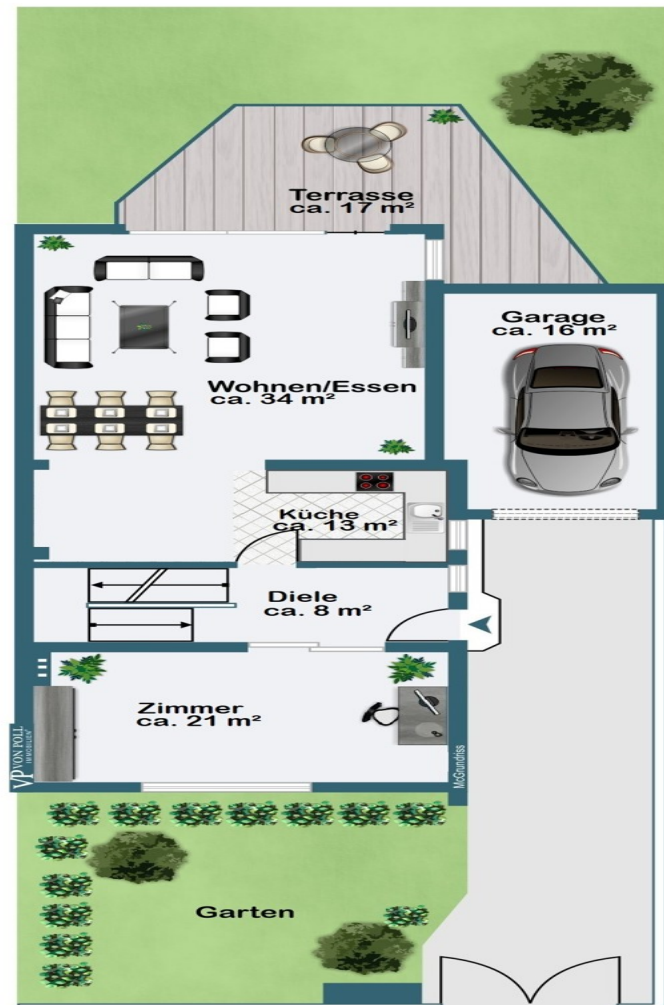
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

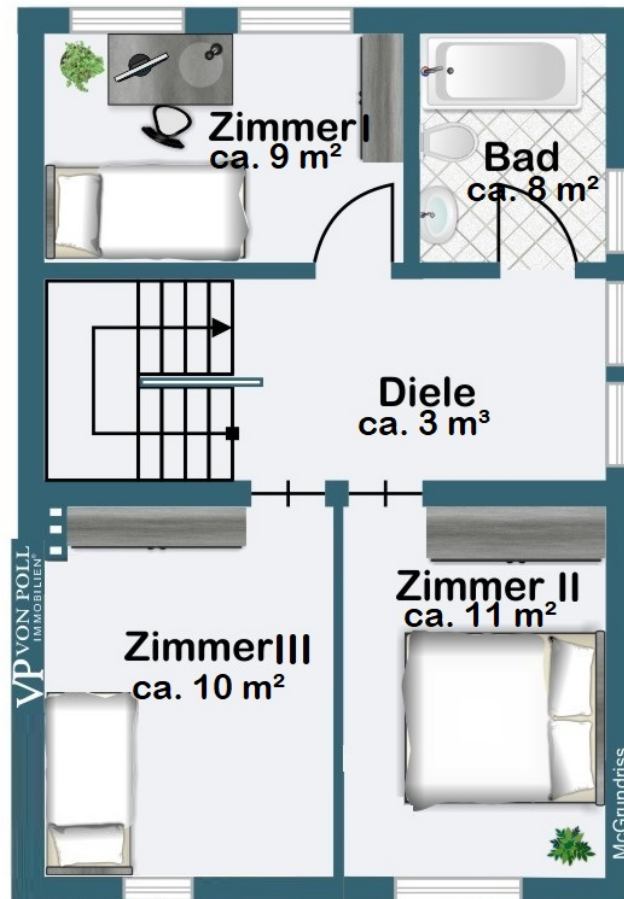
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

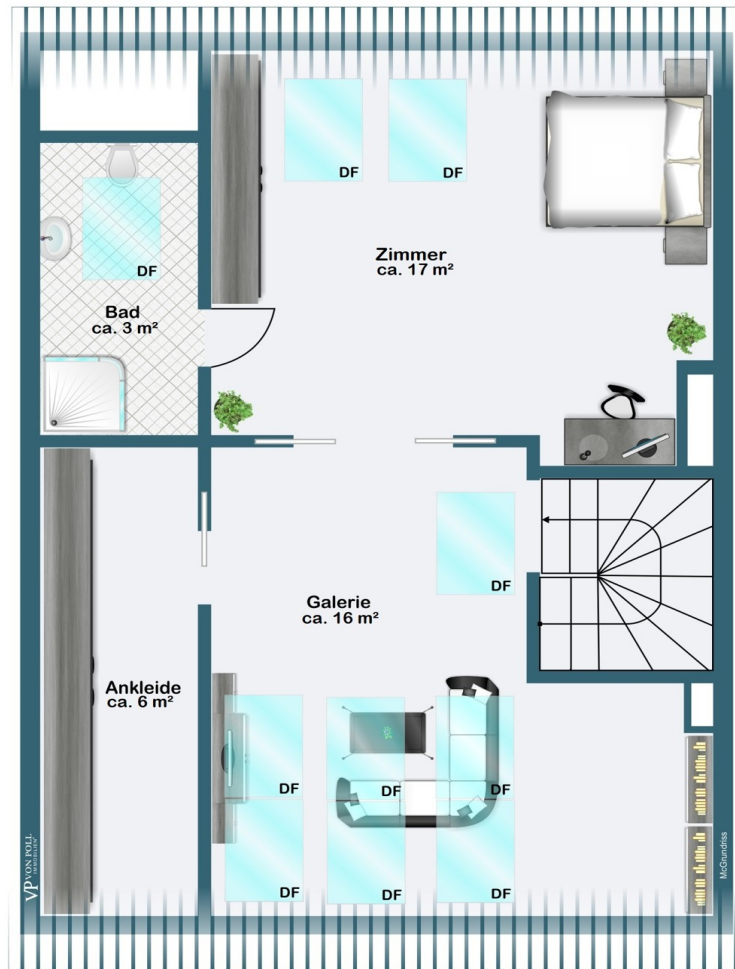
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®www.von-poll.com

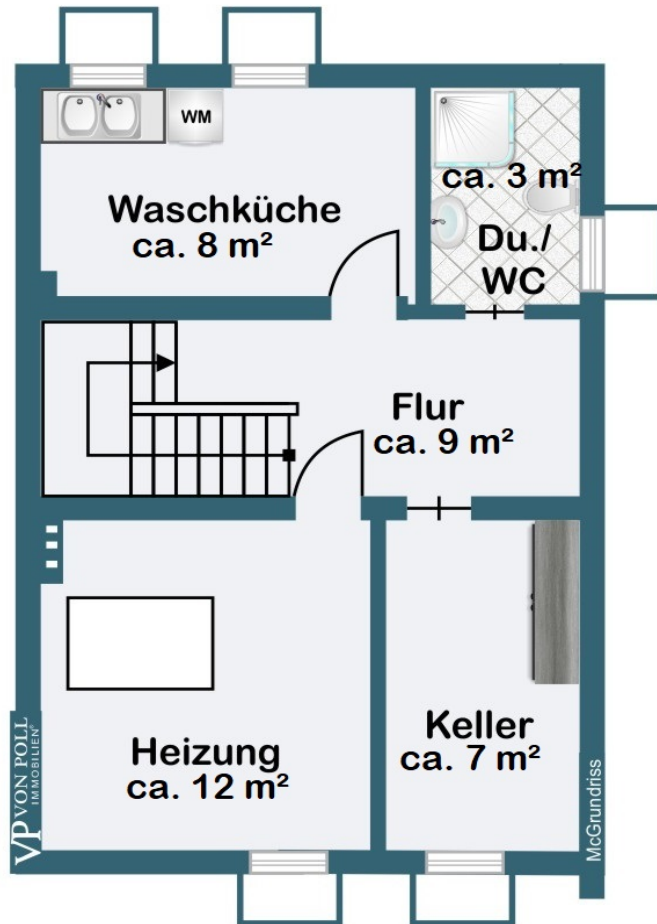
??????? ???????? : 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

???????









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

??????? ?????????: 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

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

Willkommen auf dem Sachsenhäuser Berg – einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts. Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet auf großzügigen circa 175 m² Wohnfläche und einem circa 250 m² großen Grundstück ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder all jene, die stadtnah und zugleich im Grünen wohnen möchten. Das Haus wurde 1963 erbaut, 1990 um einen Wintergarten erweitert und in den Jahren 2010 sowie 2019 modernisiert. Im Erdgeschoss empfängt Sie zunächst ein großzügiges Entree, bevor Sie in ein separates Zimmer gelangen, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Herzstück dieser Etage ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das in einer Art Wintergarten angebaut wurde. Große Fensterflächen und Oberlichter sorgen hier für eine besondere Wohnatmosphäre und lassen den Raum mit natürlichem Licht durchfluten. Die angrenzende offene Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und schafft ein modernes, kommunikatives Ambiente. Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Parkettboden, der den Wohnräumen eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den kleinen, liebevoll angelegten Garten. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Alle Räume dieser Etage sind mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Das Tageslichtbad wurde im Jahr 2000 modernisiert und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Das Dachgeschoss beeindruckt durch seine vielen und großen Dachflächenfenster, die neu eingebaut wurden und den gesamten Bereich mit Tageslicht durchfluten. Hier oben ist es außergewöhnlich hell, und alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima und Privatsphäre sorgen. Neben dem großzügigen Elternschlafzimmer gibt es eine Ankleide sowie ein Tageslicht-Duschbad, das zusätzlichen Komfort bietet. Beheizt wird das Haus über eine Ölheizung. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzfläche für alltägliche Dinge. Das Wohngebiet verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zur pulsierenden Frankfurter Schweizer Straße, die mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten eine besondere Lebensqualität bietet. Schulen, Kitas und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung. Die sehr gute Anbindung an den Südbahnhof sowie die Autobahnen macht das Haus auch für Pendler attraktiv. Wer die Natur liebt, findet im nahegelegenen Stadtwald zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport oder einfach zum Abschalten. Ob entspanntes Frühstück auf der Terrasse, ein Grillabend mit Freunden im Garten oder ein gemütlicher Spaziergang durch die Nachbarschaft – diese Doppelhaushälfte bietet die perfekte Basis für ein Zuhause mit Geschichte, Komfort und viel Potenzial. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre

dieses Hauses begeistern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause auf dem
Sachsenhäuser Berg.

??????? ???????: 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

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

- Parkettboden
- Moderne Bäder
- Bodentiefe Fenster
- Wintergarten
- Terrasse
- Garten
- Garage

??????? ?????????: 25001058 - 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 Einer der größten Vorteile des Wohnens auf dem Sachsenhäuser Berg ist die Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Der Stadtwald Frankfurt, einer der größten innerstädtischen Wälder Europas, liegt direkt vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Jogging oder Radtouren ein. Der nahegelegene Boehlepark bietet eine grüne Oase mitten im Viertel, und die Sachsenhäuser Warte, ein historischer Turm mit Restaurant, ist ein beliebter Treffpunkt. 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.

??????? ?????????: 25001058 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 125.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25001058 - 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