Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg

# Charmante Doppelhaushälfte mit Erweiterungspotenzial und großem Garten

***Objektnummer: 25001088***

**KAUFPREIS:** 1.190.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 142,2 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 620 m²

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**


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

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25001088 |
| Wohnfläche | ca. 142,2 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1932 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.190.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1990 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 04.04.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 222.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1932 |

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

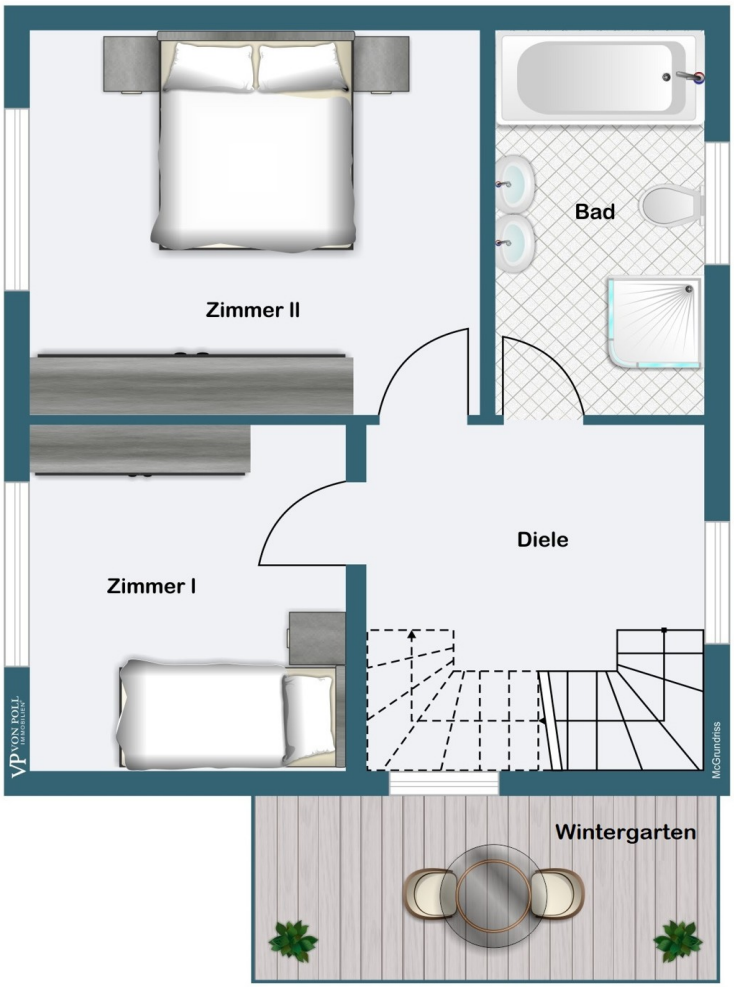
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

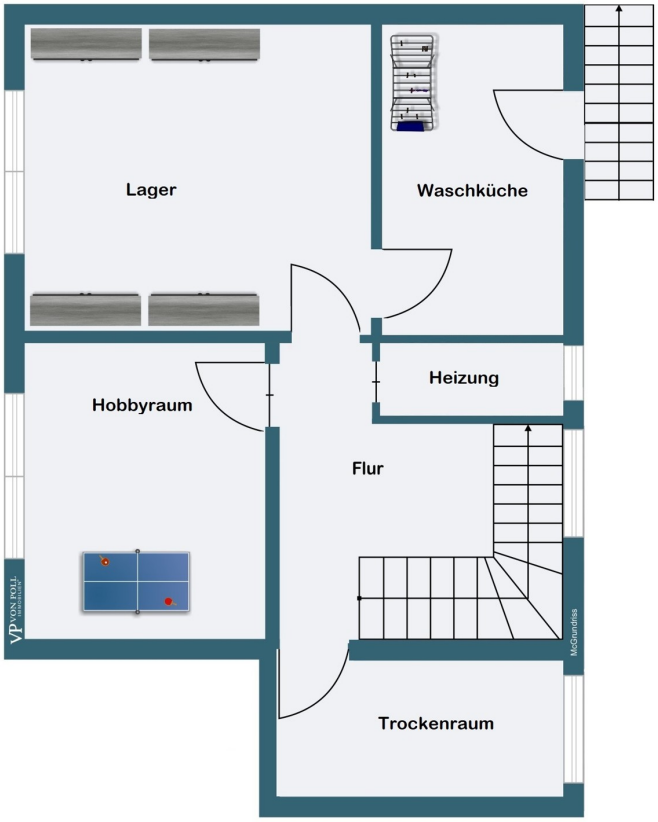
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

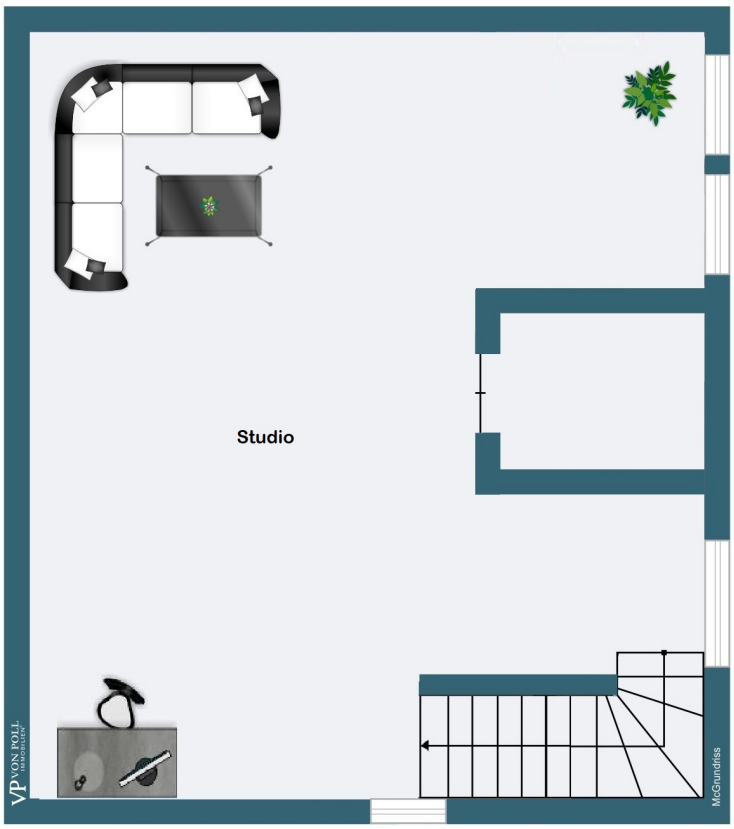
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Grundrisse


Bad
Zimmer II
Diele
Zimmer I
Wintergarten


Lager
Waschküche
Heizung
Hobbyraum
Flur
Trockenraum




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: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Ein erster Eindruck

Stilvolle Doppelhaushälfte mit Charme – liebevoll renoviert auf großzügigem, sonnigem Grundstück.

Diese charmante Doppelhaushälfte, aus dem Jahr 1932, vereint den Charakter vergangener Zeiten mit wohnlichem Komfort. Vor rund 20 Jahren wurde die Immobilie umfassend renoviert und seither sorgfältig gepflegt – ein Zuhause mit Geschichte, das bereit ist für ein neues Kapitel.

Vom Erdgeschoss aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und weiter in den weitläufigen Garten – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Runden im Freien.

Das circa 620 m² große Grundstück ist dabei ein echtes Highlight: ein wunderschöner, großer Garten in sonniger Südostlage, liebevoll angelegt und ideal für alle, die das Leben im Grünen genießen möchten. Hier ist vieles möglich, von der Laube mit Grillstation, über Gardening mit Obst und Gemüse bis hin zum eigenen Pool für die Kinder oder die Sommerparty - der Platz ist mehr als ausreichend.

Mit circa 142 m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern bietet das Haus eine durchdachte und vielseitige Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit viel Charme. Der offene Wohn-/ Essbereich schafft ein helles, freundliches Ambiente. Im gesamten Untergeschoss wurde Parkett verlegt, das die Wohnlichkeit unterstreicht.

Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche aus dem Jahr 2003 ausgestattet. Der Boden ist noch mit Original Solnhofener Fliesen ausgelegt. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Ein besonderes Highlight ist das wunderschöne, originale Treppenhaus mit stilvollem Treppenaufgang. Vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führt der Weg über alte, gut erhaltene Dielen, die dem Haus eine besondere Atmosphäre verleihen.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie ein großes Schlafzimmer und ein Kinderzimmer, ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie eine charmante Veranda /Wintergarten mit Blick ins Grüne. Im gesamten Obergeschoss wurden die ursprünglichen Holzdielen sorgsam aufgearbeitet.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet ein großzügiges Studio mit circa 27 m² Wohnfläche – ideal als Schlafzimmer, Atelier, Homeoffice oder gemütlicher Rückzugsort. Der Ausbau erfolgte in den 70er und 2000er Jahren, um gegebenenfalls eine Erweiterung (Fenster, Gauben, etc.) vorzunehmen, bedarf es jedoch einer Baugenehmigung nach aktuellen Standards.

Im gesamten Haus sind Holzfenster verbaut, die perfekt zum Altbauflair passen. Rollläden an allen Fenstern sorgen für Sichtschutz und Komfort.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie davor zwei Stellplätze zur Verfügung – praktisch und komfortabel für den Alltag.

Bei dieser Doppelhaushälfte besteht durch den Bebauungsplan sowie die bestehende Nachbarschaftsbebauung die Möglichkeit, das Haus großzügig zu erweitern bis hin zu einem Zweifamilienhaus. Somit bietet sich attraktives Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Alles in allem haben Sie hier ein liebevoll renoviertes Zuhause mit Geschichte, Charme und einem Garten, der begeistert.

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Ausstattung und Details

- BJ 1932
- Helle Räume
- Parkettboden
- Einbauküche von 2003 mit Solnhofener Bodenfliesen
- Holzfenster
- Rollläden
- Veranda/Wintergarten
- Garage
- Zwei Stellplätze davor

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Alles zum Standort

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

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.

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 222.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Objektnummer: 25001088 - 60599 Frankfurt am Main – Sachsenhäuser Berg**

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com