



## 60599 Frankfurt am Main

Sachsenhäuser Berg heißt Sie willkommen – idyllisches Zuhause in Waldrandnähe mit hellem Wohnkomfort



**375.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**291 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Lang Immobilien GmbH**

Ayca Künbet

Tel.: 0049699200250

[anfragen@langimmobilien.de](mailto:anfragen@langimmobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6,9 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	291 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Kellerfläche	6,9 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	375.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.04.2036
Baujahr (Haus)	1954
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	199.40



## Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Räume veränderbar	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Linoleum	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- charmantes Reihenendhaus über zwei Etagen
- Baujahr 1954
- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss
- gut geschnittene 3 Zimmer
- Dachgeschoss ca. 2,20 m hoch, ggfs. ausbaufähig
- Laminatboden, darunter der originale Boden
- große Fenster aus 2015, doppelt verglast mit elektrischen Rollläden
- sonnige Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Badezimmer im Obergeschoss 2016 erneuert, modernes Design
- Elektrik 2016 erneuert
- Video-Sprechanlage aus 2016
- elektrische Markise für Sonnenschutz
- Garage mit Garten- und Straßenzugang, zusätzliche Parkmöglichkeit direkt vor der Garage
- öffentliche Verkehrsanbindung: Bushaltestelle „Frankfurt (Main) Anton-Burger-Weg“ ca. 260 m entfernt, zudem weitere Buslinien in fußläufiger Nähe
- Grundstücksgröße ca. 281 m<sup>2</sup>
- Erbbaurecht: bis Juli 2052 ca. 2100 Euro jährlich
- Bei Verlängerung 8366 Euro, die durch verschiedene Ermäßigungen auf ca. 5300 Euro sinken können
- Renovierungsbedarf
- neues Dach nebst Dämmung steht an
- Heizung über Elektroheizkörper, ggfs. Einbau einer neuen Heizanlage erforderlich



- virtueller 3D-Rundgang für eine komfortable Online-Besichtigung verfügbar



## Beschreibung

Anmerkung: Das Grundstück befindet sich im Erbbaurecht bis Juli 2052. Der Jährliche Erbbauzins beträgt ca. 2100 Euro, er könnte so übernommen werden, sofern keine Beleihung notwendig ist. Eine Verlängerung über 2052 hinaus ist möglich, ein neuer Zins läge dann bei 8366 Euro jährlich, kann aber unter Umständen auf ca. 5350 Euro reduziert werden.

In einer der gefragtesten und schönsten Wohnlagen Frankfurts, am begehrten Sachsenhäuser Berg, wartet ein besonderes 3-Zimmer-Haus auf neue Besitzer. Hier genießen Sie die Waldrandnähe, frische Luft und die Ruhe der Natur – und gleichzeitig die Nähe zur pulsierenden Frankfurter Innenstadt. Eine seltene Kombination, die Lebensqualität neu definiert.

Dieses Haus begeistert mit hellen, großzügigen Räumen und einem durchdachten Grundriss, der Flexibilität und Wohlfühlatmosphäre vereint. Große Fenster lassen den Raum mit Licht durchfluten und schaffen eine freundliche, offene Stimmung – perfekt für gemütliche Stunden oder gesellige Abende.

Im Erdgeschoss finden Sie einen einladenden Wohn- und Essbereich sowie ein praktisches Gäste-WC, das Ihren Alltag noch komfortabler macht. Das Obergeschoss bietet....

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Wohnung entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

PS: Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. &gt;&gt;&gt;&gt;  
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

## Lage

Diese erstklassige Adresse in Frankfurt-Sachsenhausen überzeugt durch ihre einzigartige Kombination aus urbanem Leben, gehobenem Wohnambiente und einer der begehrtesten Lagen der Mainmetropole.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Neben Straßenbahn- und S-Bahn-Verbindungen befinden sich auch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Nähe, darunter die Linien 30, 36 und M36, die eine schnelle und direkte Anbindung in die Frankfurter Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile gewährleisten.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – von Supermärkten wie REWE, Edeka und Alnatura bis hin zu kleinen Feinkostläden, Bäckereien und Apotheken. Die bekannte Schweizer Straße, das Herz Sachsenhausens, bietet darüber hinaus eine vielfältige Auswahl an Boutiquen, Cafés und individuellen Geschäften.

Familien profitieren von einem ... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zur Lage entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 199.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Vorab noch ein offenes Wort. Aufgrund der neuen EU-Regelungen sowie auch der Gesetzesänderung bezüglich der Maklerprovision ist es für Sie als Interessent erforderlich, eine Vielzahl "Haken" zu setzen. Wir würden uns das anders wünschen, sind aber an die gesetzlichen Regelungen gebunden.

Finanzierung:

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zur Immobilie (dieses Angebot) erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkäufe oder sonstiger Zwischenverwertung.



















