

Frankfurt am Main - Lerchesberg

# Villenanwesen mit Parkgrundstück

*Objektnummer: 25001085*



**KAUFPREIS: 7.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 906 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 3.471 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg

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

Objektnummer: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001085	Kaufpreis	7.450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 906 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	The buyer's commission is 3.57% (including VAT) of the notarized purchase price
Zimmer	10		
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	5		
Baujahr	2007		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2020
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 171 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.04.2035	Energieeffizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg

## Die Immobilie



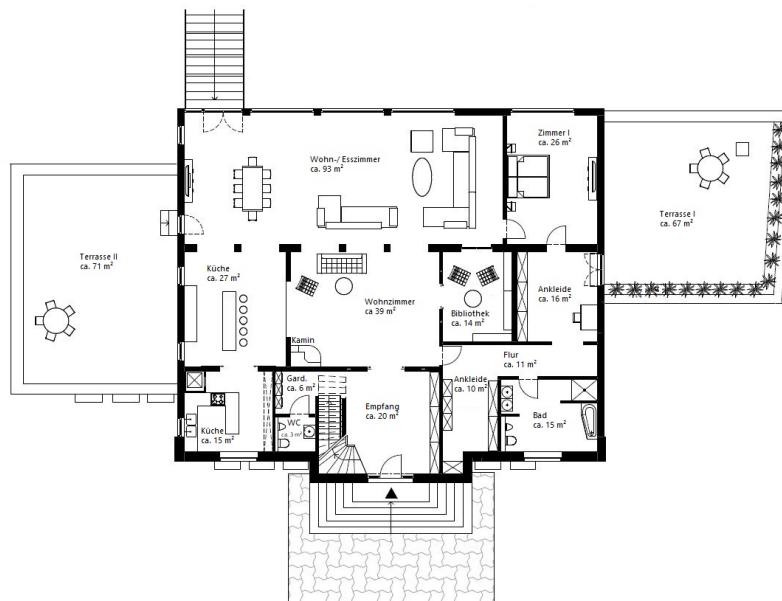
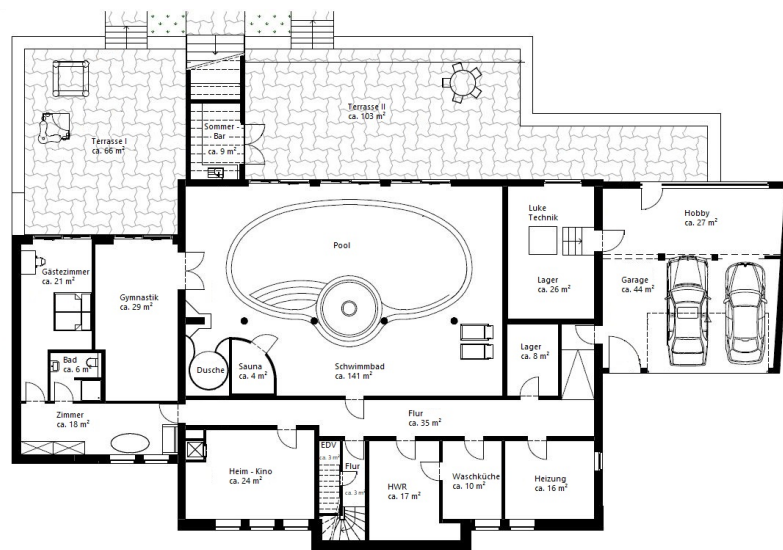
Objektnummer: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg

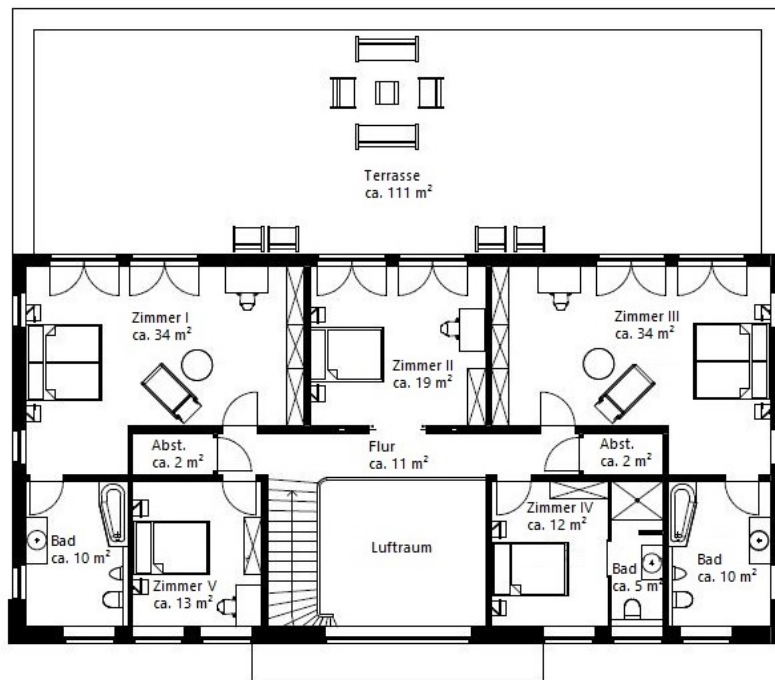
## Die Immobilie



Objektnummer: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg

## 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: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

## Ein erster Eindruck

In privilegierter Waldrandlage von Frankfurt-Sachsenhausen entfaltet dieses Villenanwesen auf einem rund 3.471 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück – inklusive zusätzlichem Baugrundstück – seine besondere Präsenz. Großzügigkeit, architektonische Klarheit und ein hohes Maß an Privatsphäre prägen dieses außergewöhnliche Refugium.

Im Jahr 2007 errichtet und 2019/2020 umfassend modernisiert, bietet es rund 906 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vereint repräsentative Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Herzstück des Hauses ist der über 160 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich im Hochparterre mit bodentiefen Fensterfronten und weitem Blick in den eigenen Park. Der loftartige Raum mit Lounge, Essplatz, Bibliothek und Kaminecke schafft eine lichtdurchflutete, repräsentative Atmosphäre. Die offene, maßgefertigte Küche mit hochwertigen Einbaugeräten wird durch eine separate Arbeitsküche ergänzt. Auf dieser Ebene befindet sich zudem der Master-Schlafbereich mit zwei Ankleiden, Bad en suite und eigener Terrasse. Im Obergeschoss stehen fünf Zimmer, drei Bäder und eine großzügige Terrasse zur Verfügung. Das Gartengeschoss beherbergt eine exklusive Wellness- und Freizeitebene mit Schwimmbad, Whirlpool, Sauna, Fitnessraum und Heimkino sowie einen separaten Wohnbereich für Gäste mit direktem Zugang zu Terrasse und Park. Moderne Sicherheits- und Haustechnik sowie eine Doppelgarage mit beheizter Einfahrt ergänzen dieses eindrucksvolle Anwesen, das Naturverbundenheit und urbane Lebensqualität auf höchstem Niveau verbindet.

**Objektnummer: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

## Ausstattung und Details

- Imposantes Parkgrundstück (inklusive freiem Baugrundstück)
- Geräumige Garage für zwei PKWs
- Starkstrom-Anschluss für E-Autos
- Beheizte Garageneinfahrt
- Videoüberwachung
- Alarmanlage
- Großes Schwimmbad mit Ozontechnik, Whirlpool, Terrasse, Gartenzugang
- Sauna
- Voll eingerichtetes Fitnessstudio
- Großes Heimkino
- Bodentiefe Fenster
- Dreifach Lärmschutz Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Bus System
- Maßangefertigte Küchen mit Miele-Geräten
- Zinkdach (gedämmt)
- Diverse Nutzräume

**Objektnummer: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

## 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 Apartments ein harmonisches Miteinander bilden.

Der Lerchesberg, die wohl begehrteste Lage Sachsenhausens, 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: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

## Sonstige Angaben

**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: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

## 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)