

Frankfurt am Main – Lerchesberg

# Stylish villa with modern amenities and idyllic garden

*Property ID: 25001231*



**PURCHASE PRICE: 2.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 298 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.102 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

- 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: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## At a glance

Property ID	25001231
Living Space	ca. 298 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	2.590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 23 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	129.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## The property





Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## The property



Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## The property





Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## The property





Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## The property





Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## The property





Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## The property



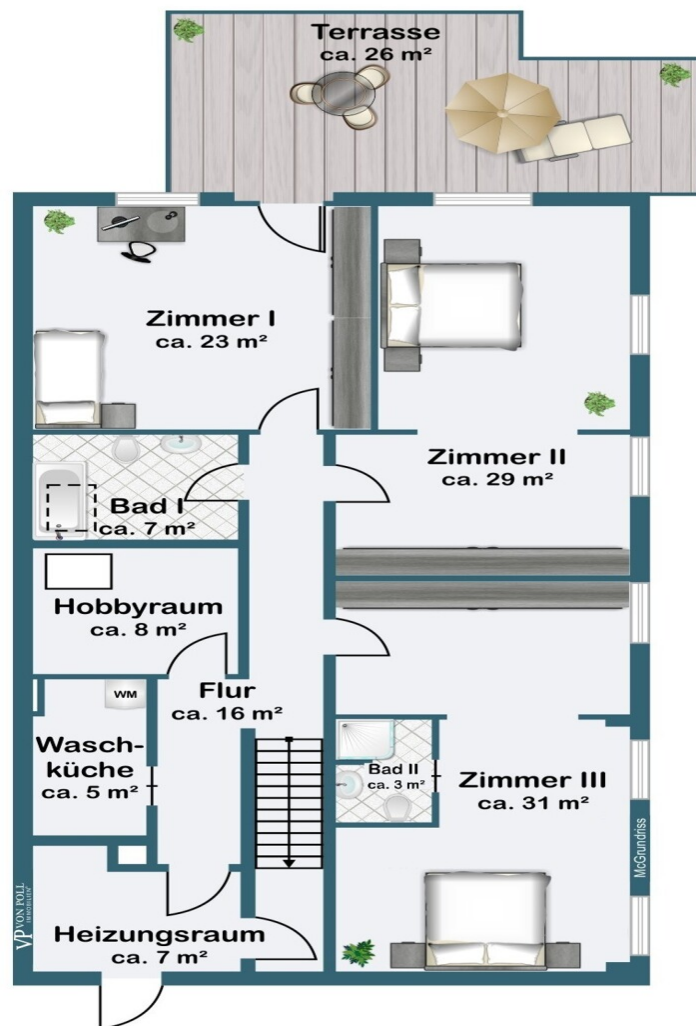
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

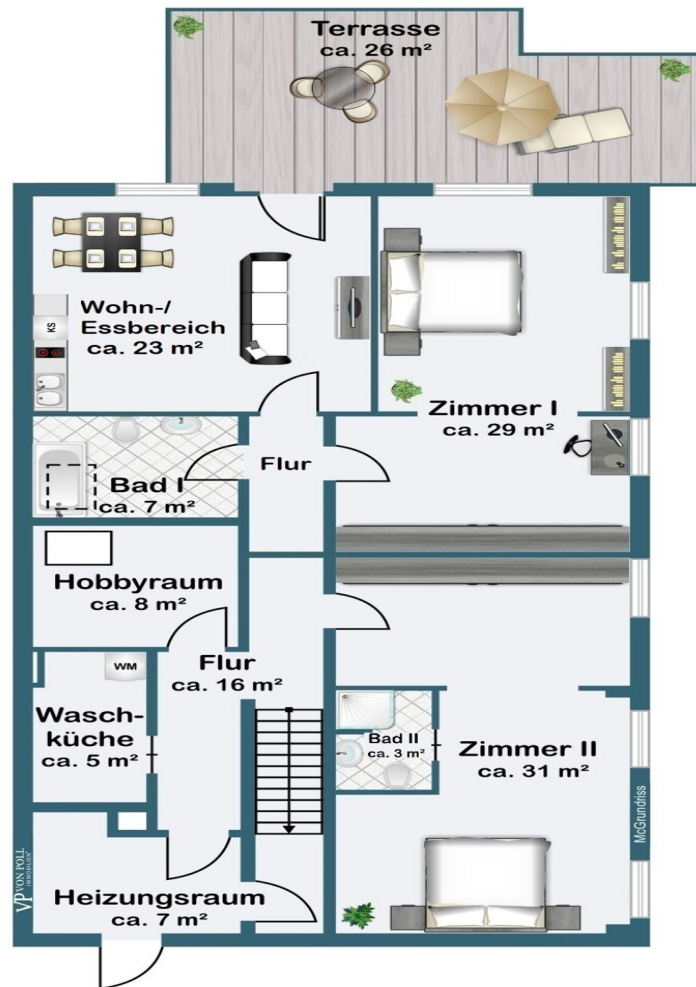
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

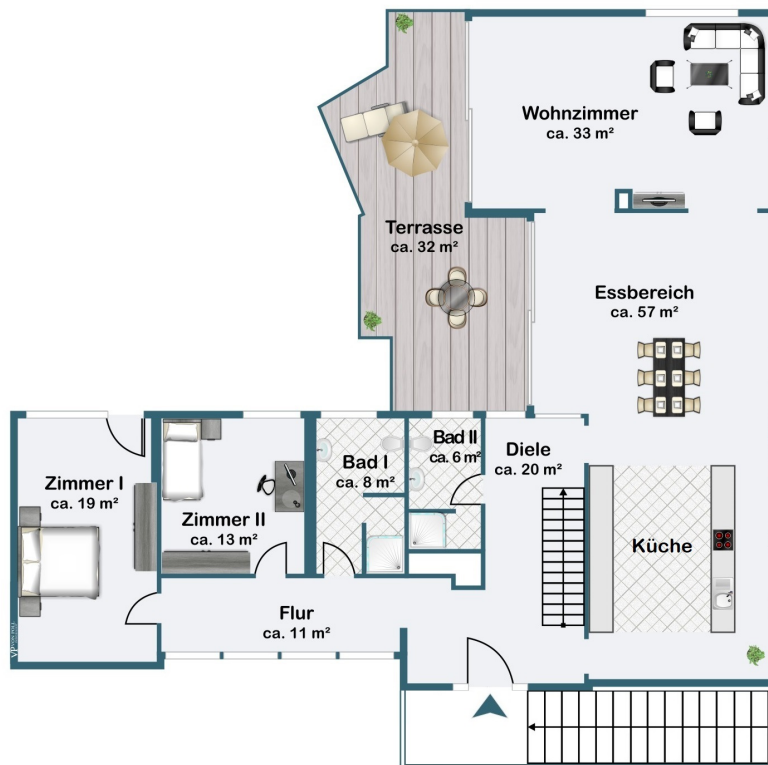


Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## 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: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## A first impression

This villa combines timeless elegance with modern living comfort. On approximately 298 m<sup>2</sup> of living space and a generous plot of approximately 1,102 m<sup>2</sup>, a home is created that unites style, quality, and comfort at the highest level. The modern six-room villa impresses with its clearly structured floor plan. A particular highlight is the loft-style living/dining area with an open-plan kitchen and direct access to the spacious garden. Five flexibly usable bedrooms and four modern bathrooms offer ample space for the whole family. The high-quality features are impressive down to the last detail: elegant, oiled hardwood floors, a custom-made Leicht fitted kitchen with Miele and Bora appliances, a stylish fireplace in the living and dining area, and large windows with triple glazing and electric shutters create a harmonious living environment. The villa underwent extensive renovations in 2007, 2016, and 2018. The windows, roof, and alarm system are state-of-the-art. The efficient oil-fired condensing boiler is supplemented by solar panels. The grounds are equally impressive: the well-maintained garden with mature trees, an automatic irrigation system, and several terraces invites you to relax and unwind. An outdoor pool provides refreshment in the summer, while a garage and an additional parking space offer practical convenience. The garden level offers numerous possibilities for individual use and personalization. It currently comprises three spacious rooms, two bathrooms, and several smaller utility rooms. The direct access to the private garden via a large terrace, as well as to the pool and main garden area of the villa, is particularly appealing. Furthermore, this level can be flexibly configured – for example, as a self-contained garden apartment, a modern home office, or an exclusive area for sports and wellness (see floor plan option 2). Another advantage is the separate entrance with its own house number, ideal for guests or domestic staff. Overall, this is a stylish home for discerning individuals who value spaciousness, quality, and an exclusive living environment – and it's ready to move into.

Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## Details of amenities

- Hochwertige „Leicht“-Einbauküche mit Miele- und Bora-Geräten, Quooker-Mischbatterie (Sprudler, Heißwasser, Filter)
- Sichtkamin im Wohn- und Essbereich
- Landhausdielen geölt
- Malervlies
- Vier Bäder
- Großformatige Fensterflächen, 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden
- Alarmanlage
- Schallgedämmtes Dach
- Außendämmung
- Terrassen mit Bangkirai-Dielen
- Garten mit Bewässerungsanlage, altem Baumbestand und viel Privatsphäre
- Aufstellpool mit Einfassung und Terrassierung aus Bangkirai-Dielen
- Garage plus PKW-Freiplatz

Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## All about the location

In Sachsenhausen thront der Lerchesberg, eine der exklusivsten und begehrtesten Adressen Frankfurts. Ein Statement für stilvolles und großzügiges Wohnen. Mit seiner Lage als südlichster Teil Sachsenhausens ist der Lerchesberg nahe genug an der Innenstadt, um urbanes Flair und gleichzeitig maximale Privatsphäre zu genießen. Die individuell gestalteten Villen des Lerchesbergs, umgeben von weitläufigen Grundstücken, scheinen weniger einem strikten Bebauungsplan als vielmehr den ästhetischen Idealen ihrer Eigentümer zu folgen. Repräsentative Einfamilienhäuser wechseln sich mit modernen Architekturvillen ab. Das Ergebnis ist eine beeindruckende Vielfalt an Architekturstilen.

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. Ein weiterer Vorzug des Wohnens am Lerchesberg ist die Nähe zur Schweizer Straße, der lebendigen Einkaufs- und Flaniermeile Sachsenhausens. Hier reihen sich beliebte Cafés, Restaurants und Apfelweinlokale an exklusive Boutiquen, Feinkostgeschäfte und Wochenmärkte – ein urbaner Kontrast zur ruhigen Wohnlage, der den besonderen Reiz dieser Adresse ausmacht.

So vereint der Lerchesberg diskretes, naturnahes Wohnen mit der zur Stadt – ein Stadtteil, der Exklusivität, Lebensqualität und urbane Lebendigkeit ideal verbindet.

Der Lerchesberg besticht durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Buslinie 35 sorgt für eine zuverlässige Verbindung, während die nahegelegenen Bahnhöfe Frankfurt-Louisa und Lokalbahnhof einen direkten Zugang zum S- und Tramnetz eröffnen.

So sind sowohl das Frankfurter Stadtzentrum als auch das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell und komfortabel erreichbar – und zugleich bleibt die Lage angenehm ruhig und diskret.



Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 129.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
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.

Property ID: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## 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)