

Frankfurt am Main – Lerchesberg

Stilvolle Villa mit moderner Ausstattung und Gartenidyll

Property ID: 25001231



PURCHASE PRICE: 2.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 298 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.102 m²

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	Purchase Price	2.590.000 EUR
Living Space	ca. 298 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 23 m ²
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	4		
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

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/m ² a
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

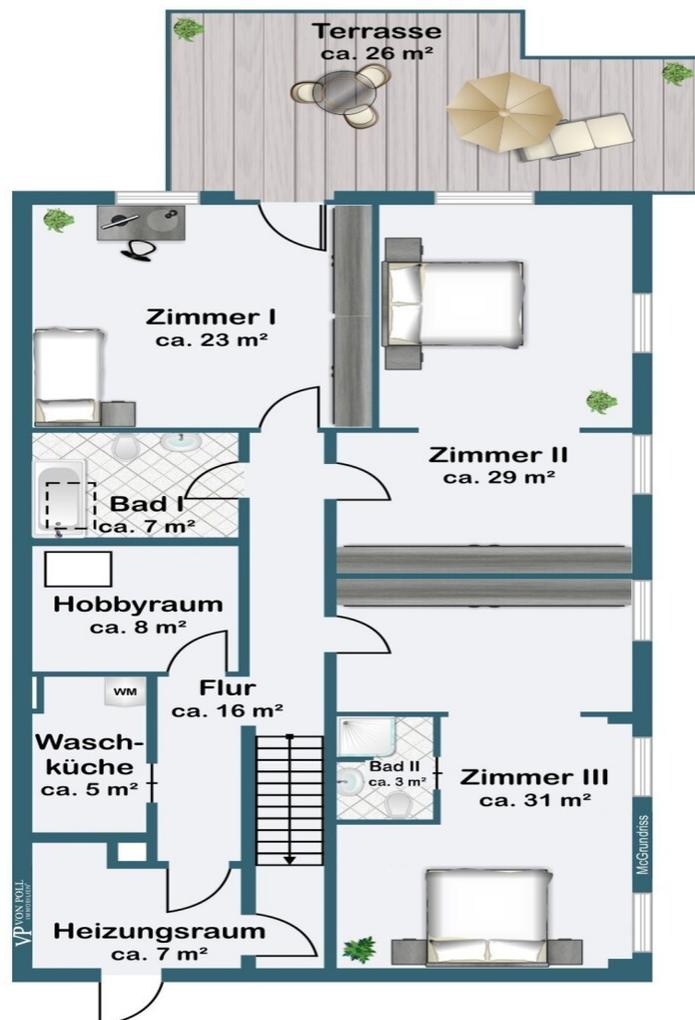


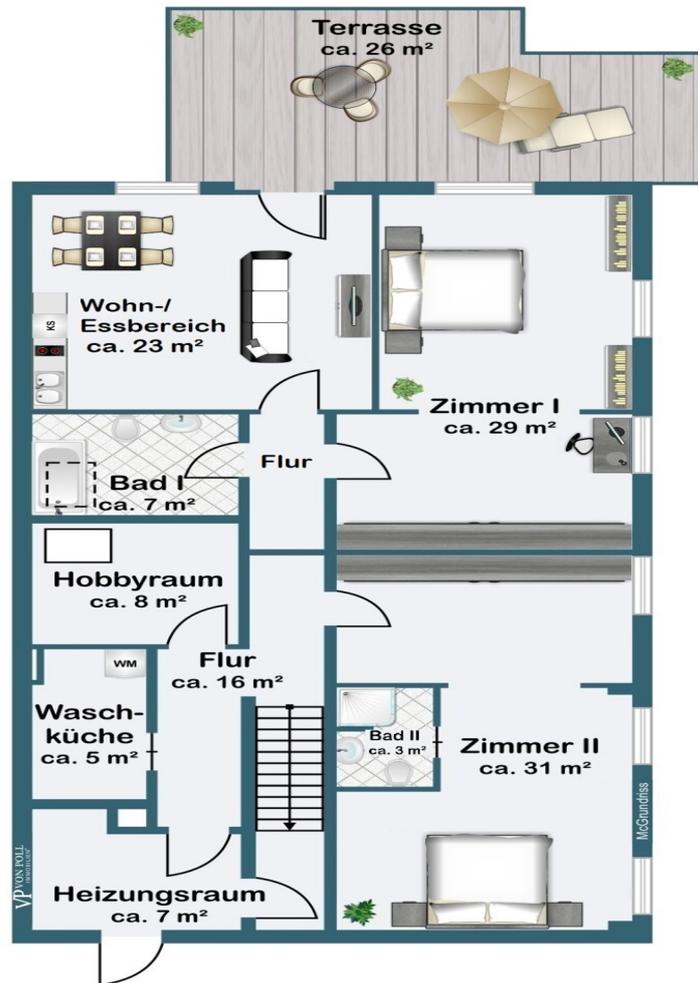
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

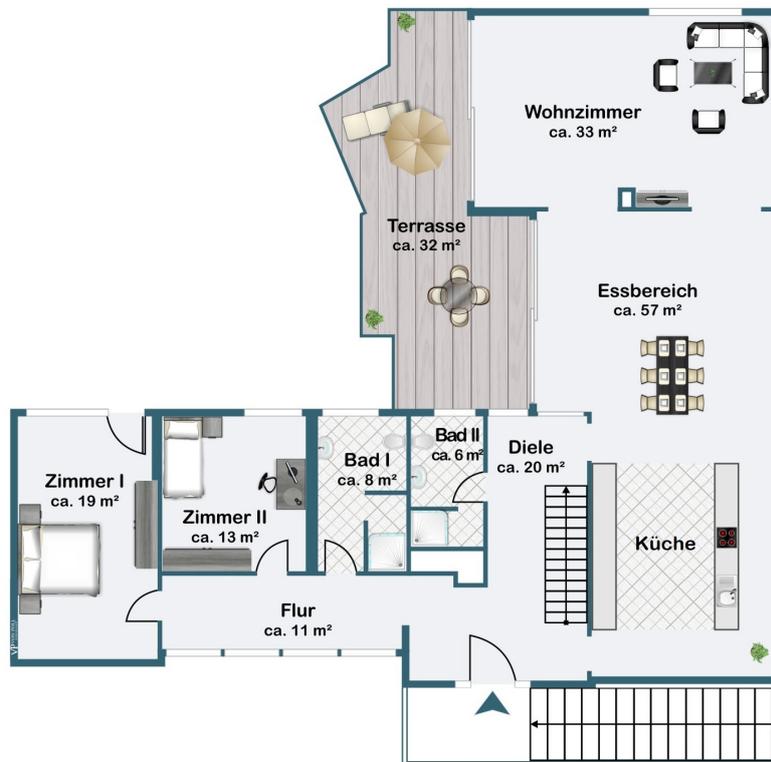
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Diese Villa vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 298 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.102 m² entsteht ein Zuhause, das Stil, Qualität und Behaglichkeit auf höchstem Niveau verbindet.

Die moderne Sechs-Zimmer-Villa begeistert mit ihrem klar strukturierten Grundriss. Als besonderes Highlight präsentiert sich der loftartige Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum großzügig angelegten Garten. Fünf flexibel nutzbare Schlafzimmer sowie vier moderne Bäder bieten ausreichend Raum für die ganze Familie.

Die hochwertige Ausstattung überzeugt bis ins Detail: Edle, geölte Dielenböden, eine maßgefertigte „Leicht“-Einbauküche mit Geräten von Miele und Bora, ein stilvoller Sichtkamin im Wohn- und Essbereich sowie großformatige Fensterflächen mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden schaffen ein harmonisches Wohnambiente.

Die Villa wurde in den Jahren 2007, 2016 und 2018 umfassend saniert. Fenster, Dach und Alarmanlage entsprechen dem neuesten Stand. Die effiziente Öl-Brennwertheizung wird zudem durch Solarkollektoren ergänzt.

Auch das Außengelände überzeugt: Der gepflegte Garten mit altem Baumbestand, automatischer Bewässerungsanlage und mehreren Terrassen lädt zum Verweilen ein. Ein Außenpool sorgt für Erfrischung im Sommer, während Garage und zusätzlicher PKW-Stellplatz praktischen Komfort bieten.

Das Gartengeschoss eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Entfaltung. Es umfasst derzeit drei großzügige Zimmer, zwei Badezimmer sowie mehrere kleinere Nebenräume. Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zum eigenen Garten über eine weitläufige Terrasse sowie zum Pool- und Hauptgartenbereich der Villa. Darüber hinaus lässt sich dieses Geschoss flexibel gestalten – etwa als eigenständige Gartenwohnung, modernes Homeoffice oder exklusiver Bereich für Sport und Wellness (siehe Grundrissvariante 2). Ein weiterer Vorzug ist der separate Hauseingang mit eigener Hausnummer, der sich ideal für Gäste oder Hauspersonal eignet.

Insgesamt präsentiert sich hier ein stilvolles Zuhause für Anspruchsvolle, die Wert auf Großzügigkeit, Qualität und ein exklusives Wohnumfeld legen – und das in bezugsfertigem Zustand.

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 thronet 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/(m²*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 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.

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com