

Frankfurt am Main – Lerchesberg

Elegante villa con comodidades modernas y un jardín idílico.

Número de propiedad: 25001231



PRECIO DE COMPRA: 2.590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 298 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.102 m²

Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

De un vistazo

Número de propiedad	25001231
Superficie habitable	ca. 298 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	2.590.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 23 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	129.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.09.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propiedad



Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propiedad



Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propiedad



Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propiedad



Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propiedad



Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propiedad



Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propiedad

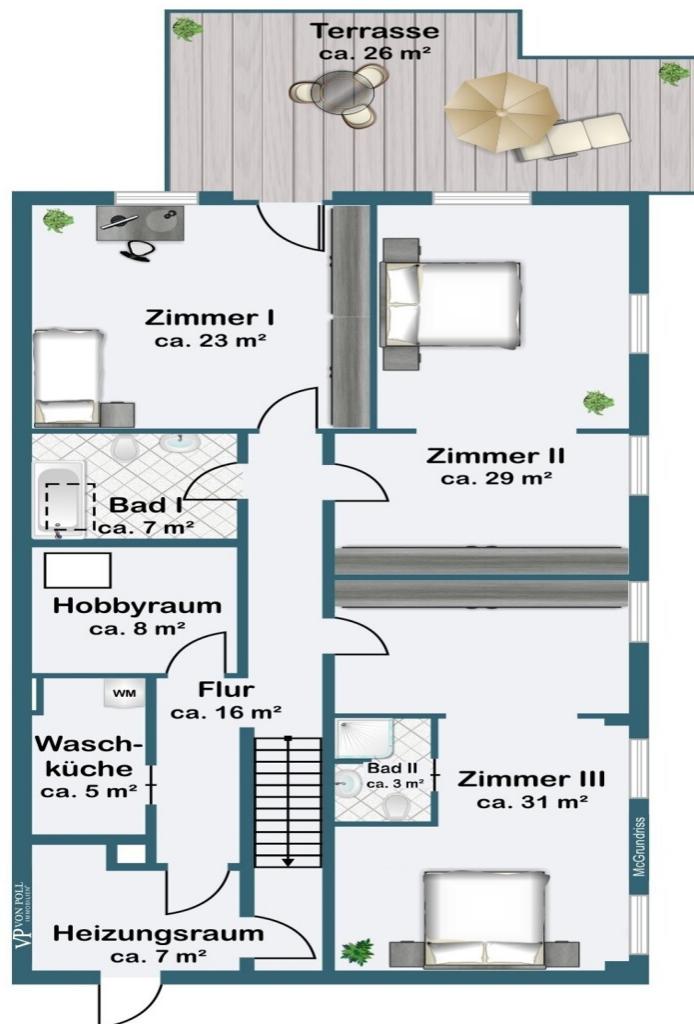


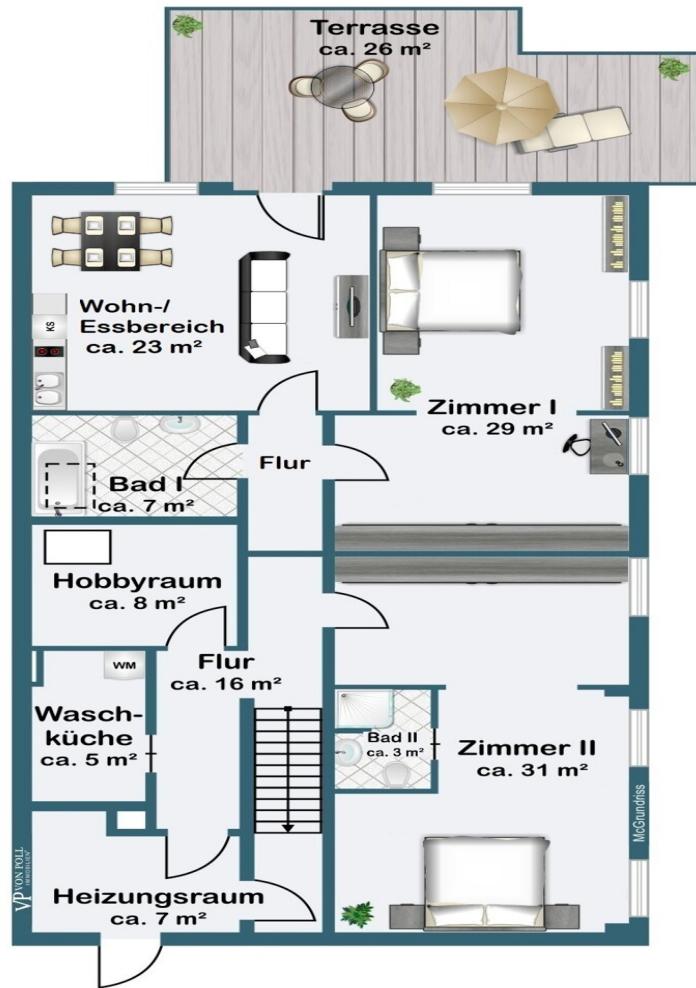
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

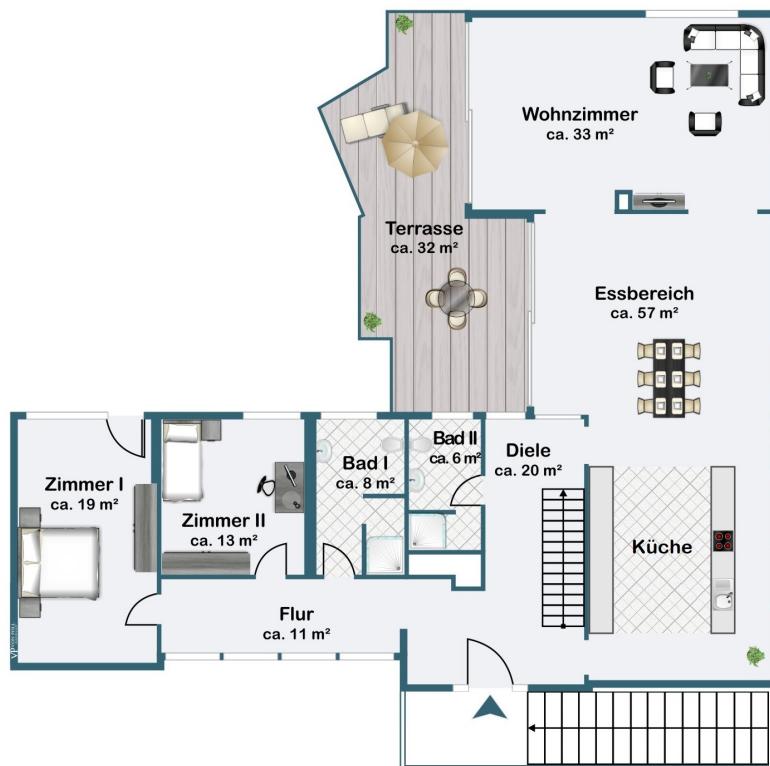
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Una primera impresión

Esta villa combina la elegancia atemporal con el confort moderno. En aproximadamente 298 m² de superficie habitable y una generosa parcela de aproximadamente 1102 m², se crea una vivienda que aúna estilo, calidad y confort al más alto nivel. La moderna villa de seis habitaciones impresiona por su distribución clara. Destaca especialmente el salón-comedor tipo loft con cocina abierta y acceso directo al espacioso jardín. Cinco dormitorios de uso flexible y cuatro baños modernos ofrecen amplio espacio para toda la familia. Las características de alta calidad impresionan hasta el último detalle: elegantes suelos de madera noble aceitados, una cocina equipada a medida de Leicht con electrodomésticos Miele y Bora, una elegante chimenea en el salón-comedor y grandes ventanales con triple acristalamiento y persianas eléctricas que crean un ambiente armonioso. La villa fue objeto de amplias reformas en 2007, 2016 y 2018. Las ventanas, el techo y el sistema de alarma son de última generación. La eficiente caldera de condensación de gasóleo se complementa con paneles solares. El terreno es igualmente impresionante: el cuidado jardín con árboles maduros, sistema de riego automático y varias terrazas invita a relajarse y desconectar. Una piscina exterior ofrece un refrescante baño en verano, mientras que un garaje y una plaza de aparcamiento adicional ofrecen una práctica comodidad. La planta baja ofrece numerosas posibilidades de uso individual y personalización. Actualmente consta de tres amplias habitaciones, dos baños y varios cuartos de servicio más pequeños. El acceso directo al jardín privado a través de una gran terraza, así como a la piscina y al jardín principal de la villa, resulta especialmente atractivo. Además, esta planta se puede configurar de forma flexible, por ejemplo, como un apartamento independiente con jardín, una moderna oficina en casa o una zona exclusiva para deportes y bienestar (véase la opción 2 del plano). Otra ventaja es la entrada independiente con número de casa propio, ideal para invitados o personal doméstico. En resumen, esta es una casa elegante para personas exigentes que valoran la amplitud, la calidad y un entorno residencial exclusivo, y está lista para entrar a vivir.

Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Todo sobre la ubicación

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 Architektenvillen 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.

Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com