Frankfurt am Main – Lerchesberg

Villa élégante avec équipements modernes et jardin idyllique

CODE DU BIEN: 25001231

PRIX D'ACHAT: 2.590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 298 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.102 m^2

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001231
Surface habitable	ca. 298 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.590.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 23 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	129.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propriété

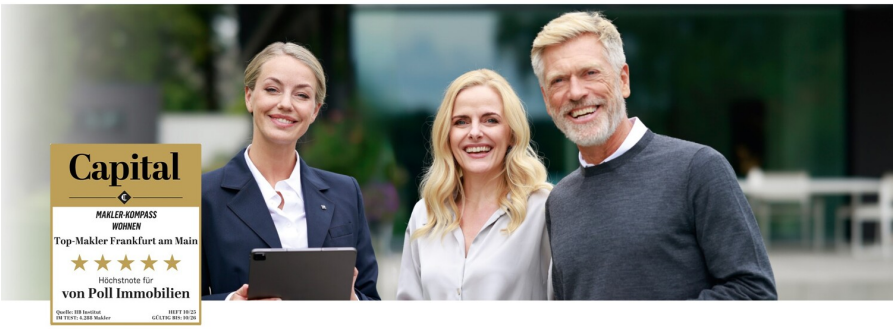
CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN



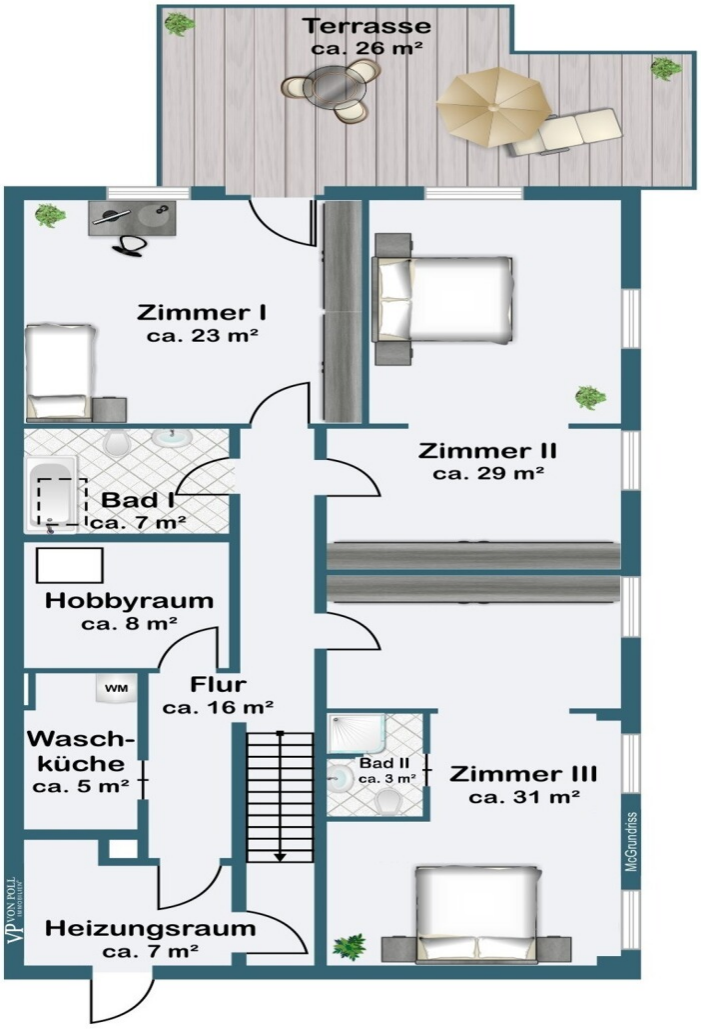
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

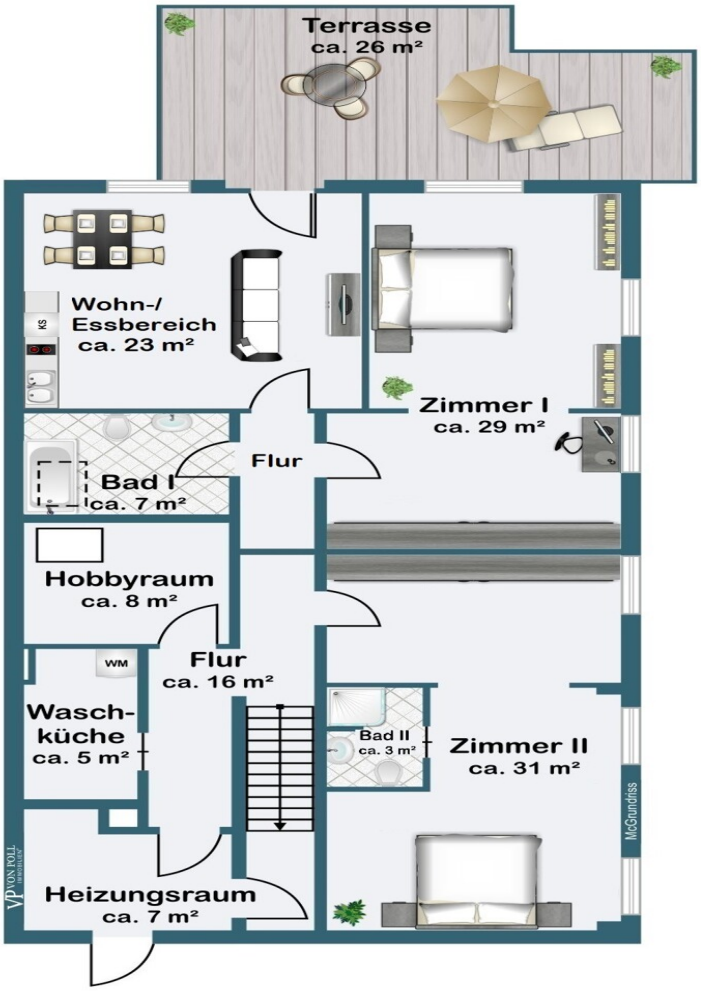
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

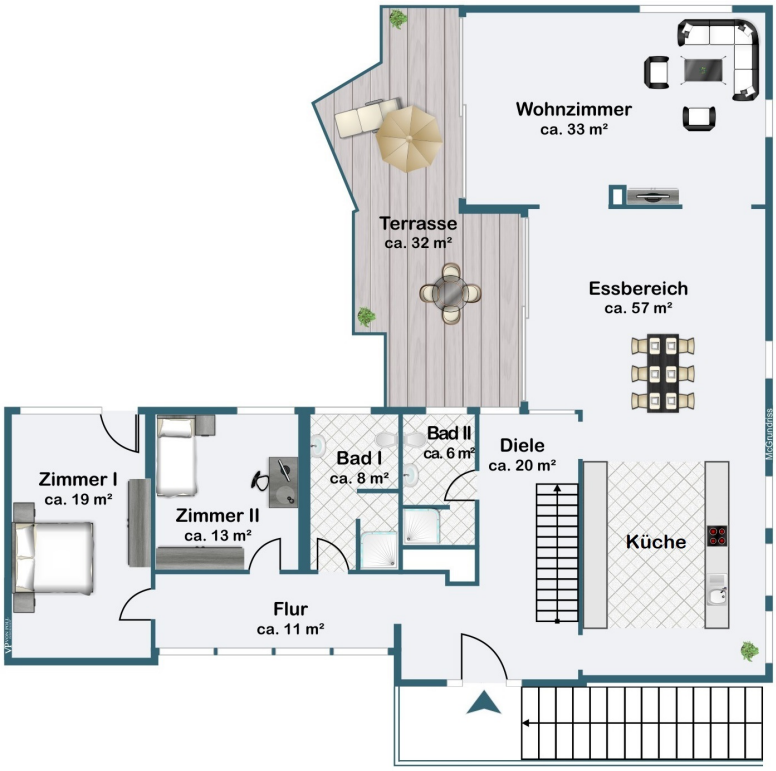
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Plans d'étage




Terrasse
ca. 26 m²
Wohn-/
Essbereich
ca. 23 m²
KS
Zimmer I
ca. 29 m²
Flur
Bad I
ca. 7 m²
Hobbyraum
ca. 8 m²
WM
Flur
ca. 16 m²
Wasch-
küche
ca. 5 m²
Bad II
ca. 3 m²
Zimmer II
ca. 31 m²
McGrundriss
Heizungsraum
ca. 7 m²



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Une première impression

Cette villa allie une élégance intemporelle au confort moderne. Sur environ 298 m² de surface habitable et un terrain généreux d'environ 1 102 m², elle offre une demeure où style, qualité et confort sont réunis au plus haut niveau. Cette villa moderne de six pièces séduit par son agencement clair et fonctionnel. Son atout majeur réside dans son espace de vie/salle à manger en mezzanine, avec cuisine ouverte et accès direct au vaste jardin. Cinq chambres modulables et quatre salles de bains modernes offrent un espace généreux pour toute la famille. Les prestations haut de gamme impressionnent jusque dans les moindres détails : élégant parquet en bois massif huilé, cuisine aménagée sur mesure Leicht équipée d'appareils Miele et Bora, cheminée raffinée dans le séjour/salle à manger et grandes fenêtres à triple vitrage avec volets roulants électriques, créant ainsi un cadre de vie harmonieux. La villa a fait l'objet d'importantes rénovations en 2007, 2016 et 2018. Les fenêtres, la toiture et le système d'alarme sont à la pointe de la technologie. La chaudière à condensation au fioul, performante, est complétée par des panneaux solaires. L'extérieur est tout aussi impressionnant : un jardin soigné, arboré et équipé d'un système d'arrosage automatique, agrémenté de plusieurs terrasses, invite à la détente. Une piscine extérieure assure la fraîcheur en été, tandis qu'un garage et une place de parking supplémentaire offrent un confort pratique. Le rez-de-jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement et de personnalisation. Il comprend actuellement trois chambres spacieuses, deux salles de bains et plusieurs pièces de service. L'accès direct au jardin privatif par une grande terrasse, ainsi qu'à la piscine et au jardin principal de la villa, est particulièrement appréciable. De plus, ce niveau est modulable : il peut être aménagé en appartement indépendant avec jardin, en bureau moderne ou en espace dédié au sport et au bien-être (voir le plan optionnel 2). Autre atout : une entrée séparée avec son propre numéro, idéale pour les invités ou le personnel de maison. En résumé, cette élégante demeure est parfaite pour les personnes exigeantes qui apprécient l'espace, la qualité et un cadre de vie exclusif. Elle est prête à vous accueillir.

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com