

Frankfurt am Main – Lerchesberg

# Stilvolle Villa mit moderner Ausstattung und Gartenidyll

????????? ??????????: 25001231



???? ??????: 2.590.000 EUR • ??????????: ca. 298 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.102 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

?? ??? ??????

|                       |                        |                       |                                                                                                   |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????    | 25001231               | ????? ???????         | 2.590.000 EUR                                                                                     |
| ???????????           | ca. 298 m²             | ?????                 | ?????                                                                                             |
| ????? ??????          | ?????????????? ?????   | ???????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises             |
| ?????????             | 6                      |                       |                                                                                                   |
| ????????????? ???     | 5                      |                       |                                                                                                   |
| ???????????           |                        |                       |                                                                                                   |
| ???????????           | 4                      | ????? ??????????????  | 2022                                                                                              |
| ????? ??????????????  | 1960                   | ?????????             | ???????                                                                                           |
| ?????? ?????????????? | 1 x ????????????       | ???????????????       |                                                                                                   |
|                       | ?????? ??????????????, | ????????????????????? | ca. 23 m²                                                                                         |
|                       | 1 x ????????           | ???????               |                                                                                                   |
|                       |                        | ?????????             | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>????????? |

???????? ?????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

????????????? ??????????

|                                                    |                     |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????               | ??????? ???????<br>??????????                                              | 129.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.09.2035          | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                  | ?????               | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1960           |

???????? ??????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

?? ????????



???????? ??: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

?? ???????



???????? ??????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

?? ?????????



???????? ??: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

?? ???????



???????? ??????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

?? ????????



???????? ?????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

?? ?????????

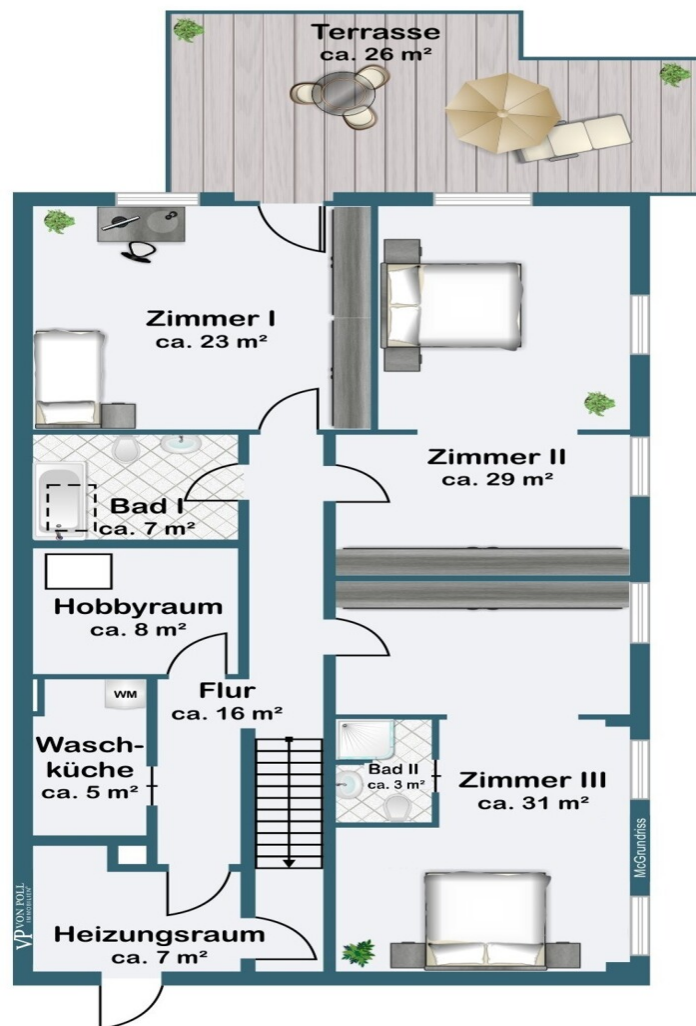


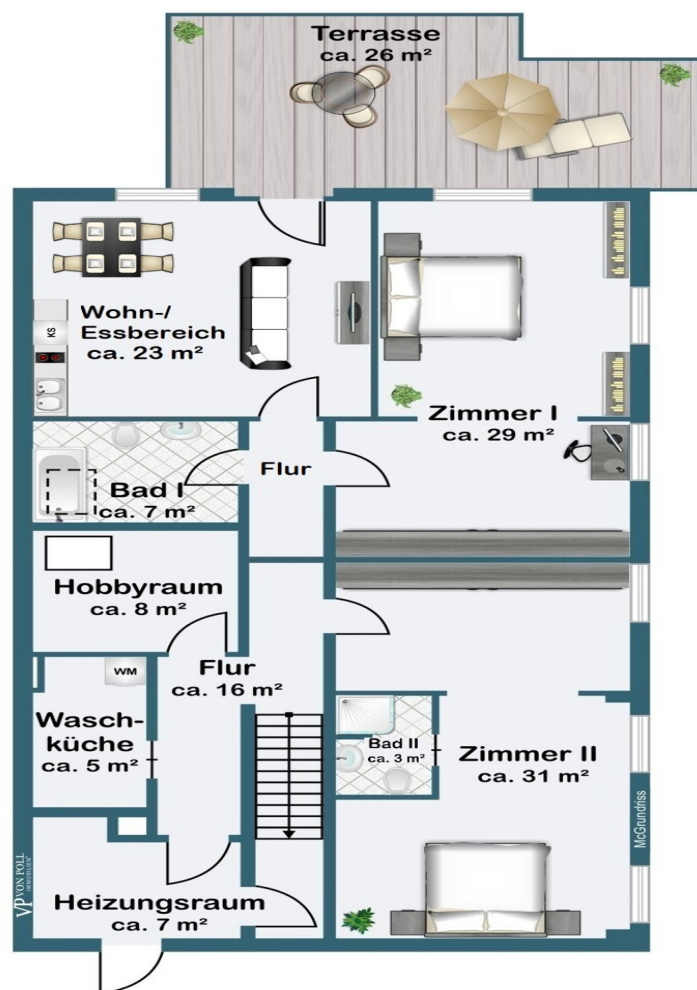
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

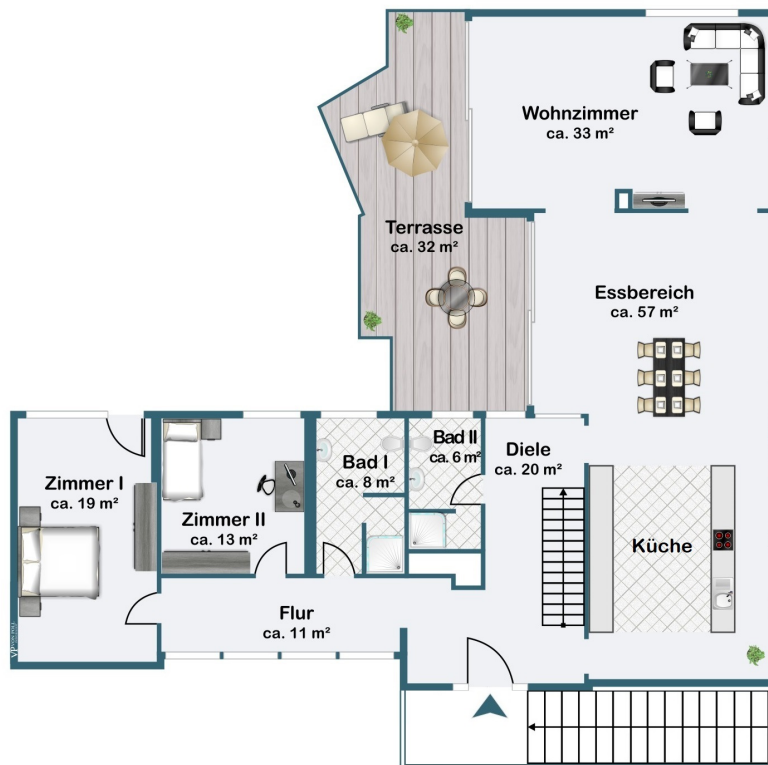
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

??????? ?????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

???????? ??????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## ??? ?????? ???????????

Diese Villa vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 298 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.102 m<sup>2</sup> 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.

???????? ?????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)