

Frankfurt am Main – Lerchesberg

Stílusos villa modern felszereltséggel és idilli kerttel

VP azonosító: 25001231



VÉTELÁR: 2.590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 298 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.102 m²

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Áttekintés

VP azonosító	25001231
Hasznos lakótér	ca. 298 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	2.590.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 23 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	129.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN

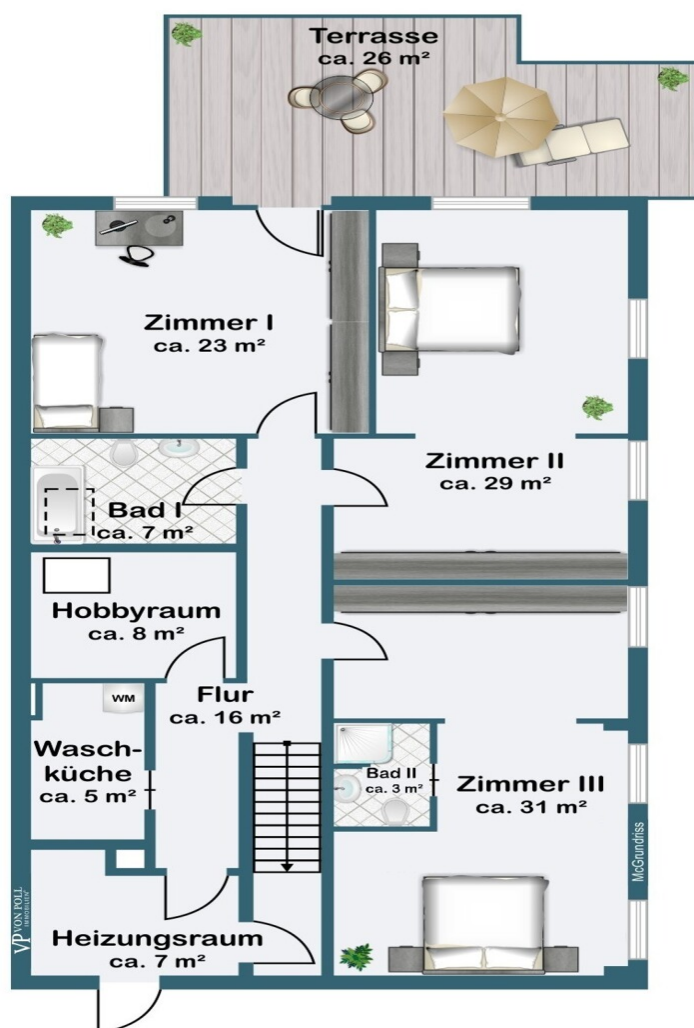


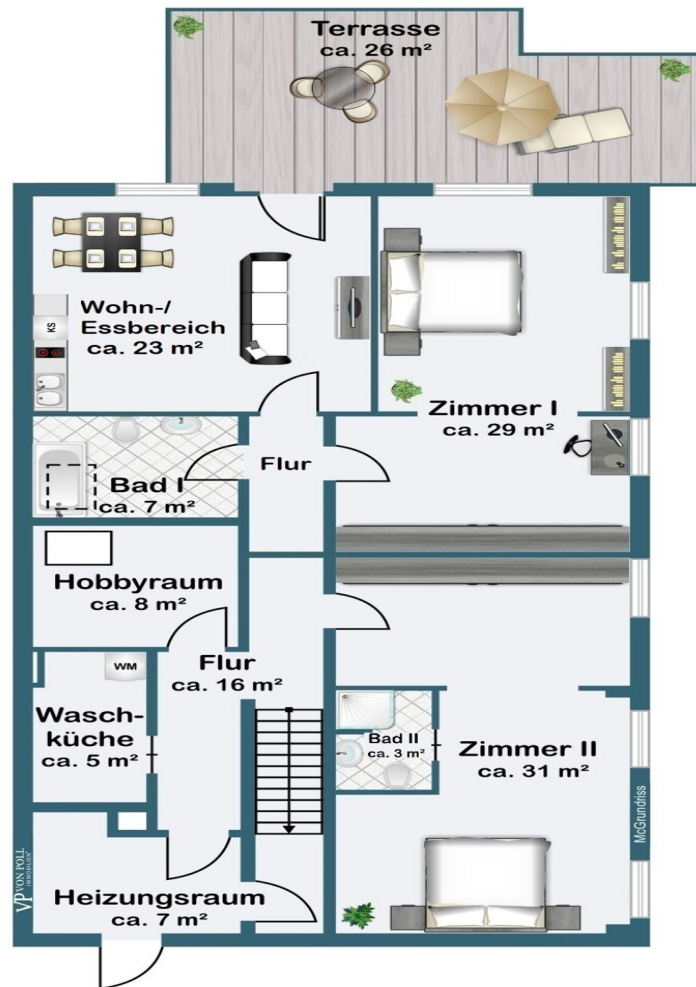
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

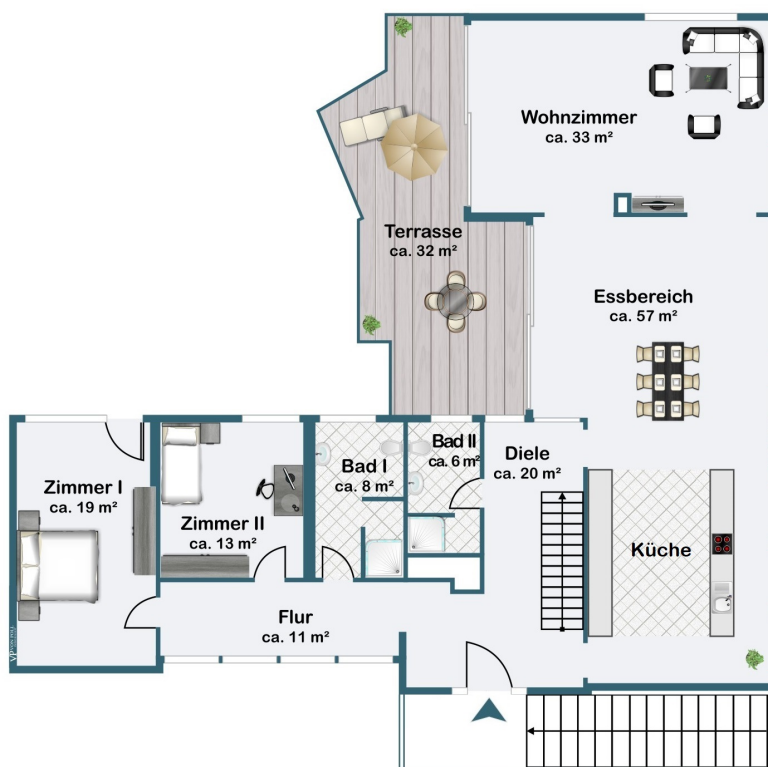
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Az első benyomás

Ez a villa az időtlen eleganciát ötvözi a modern lakhatási kényelemmel. Körülbelül 298 m² lakótéren és egy nagyméretű, nagyjából 1102 m²-es telken olyan otthon jön létre, amely a legmagasabb szinten ötvözi a stílust, a minőséget és a kényelmet. A modern, hatszobás villa lenyűgözi a világos alaprajzával. Különös hangsúlyt kap a loft stílusú nappali/étkező, nyitott konyhával és közvetlen hozzáféréssel a tágas kerthez. Öt rugalmasan használható hálószoba és négy modern fürdőszoba kínál bőséges helyet az egész család számára. A magas minőségű felszereltség a legapróbb részletekig lenyűgöző: elegáns, olajozott keményfa padló, egyedi Leicht márkájú beépített konyha Miele és Bora gépekkel, stílusos kandalló a nappaliban és étkezőben, valamint a nagyméretű, háromrétegű üvegezésű és elektromos redonyös ablakok harmonikus lakókörnyezetet teremtenek. A villa 2007-ben, 2016-ban és 2018-ban átfogó felújításon esett át. Az ablakok, a tető és a riasztórendszer a legmodernebb. A hatékony olajtüzelésű kondenzációs kazánt napelemek egészítik ki. A környezet is lenyűgöző: a gondozott kert érett fákkal, automata öntözőrendszerrel és számos terrasszal csábít a pihenésre és kikapcsolódásra. Nyáron egy kültéri medence gondoskodik a felfrissülésről, míg a garázs és egy további parkolóhely praktikus kényelmet biztosít. A kerti szint számos lehetőséget kínál az egyéni használatra és személyre szabásra. Jelenleg három tágas szobát, két fürdőszobát és több kisebb háztartási helyiséget foglal magában. Különösen vonzó a közvetlen hozzáférés a privát kerthez egy nagy teraszon keresztül, valamint a villa medencéjéhez és fő kertrészéhez. Továbbá ez a szint rugalmasan konfigurálható – például önálló kerti apartmanként, modern dolgozószobaként vagy exkluzív sport- és wellness-részlegként (lásd a 2. alaprajzi lehetőséget). További előny a külön bejárat saját házszámmal, amely ideális vendégek vagy takarítószemélyzet számára. Összességében ez egy stílusos otthon igényes egyének számára, akik értékelik a tágasságot, a minőséget és az exkluzív lakókörnyezetet – és azonnal beköltözhető.

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com