

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Áttekintés

| | | | |
|--------------------------|--|-----------------------------|--|
| VP azonosító | 25001231 | Vételár | 2.590.000 EUR |
| Hasznos lakótér | ca. 298 m ² | Ház | Villa |
| Teto formája | Nyeregteto | Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Szobák | 6 | Modernizálás / felújítás | 2022 |
| Hálószobák | 5 | Az ingatlan állapota | Korszerűsített |
| Fürdoszobák | 4 | Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Építés éve | 1960 | Hasznos terület | ca. 23 m ² |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs | Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

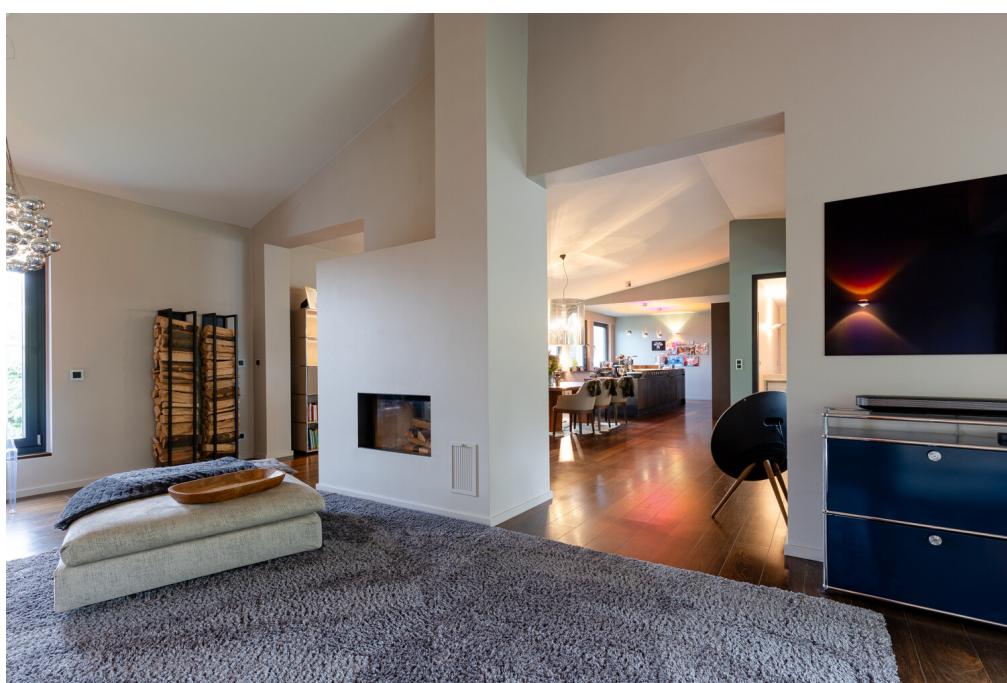
VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Áttekintés: Energia adatok

| | | | |
|--|---------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer | Központifutés | Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Energiaforrás | Olaj | Teljes energiaigény | 129.10 kWh/m ² a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 08.09.2035 | Energiahatékonysági besorolás / | D |
| Energiaforrás | Olaj | Energetikai tanúsítvány | |
| | | 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

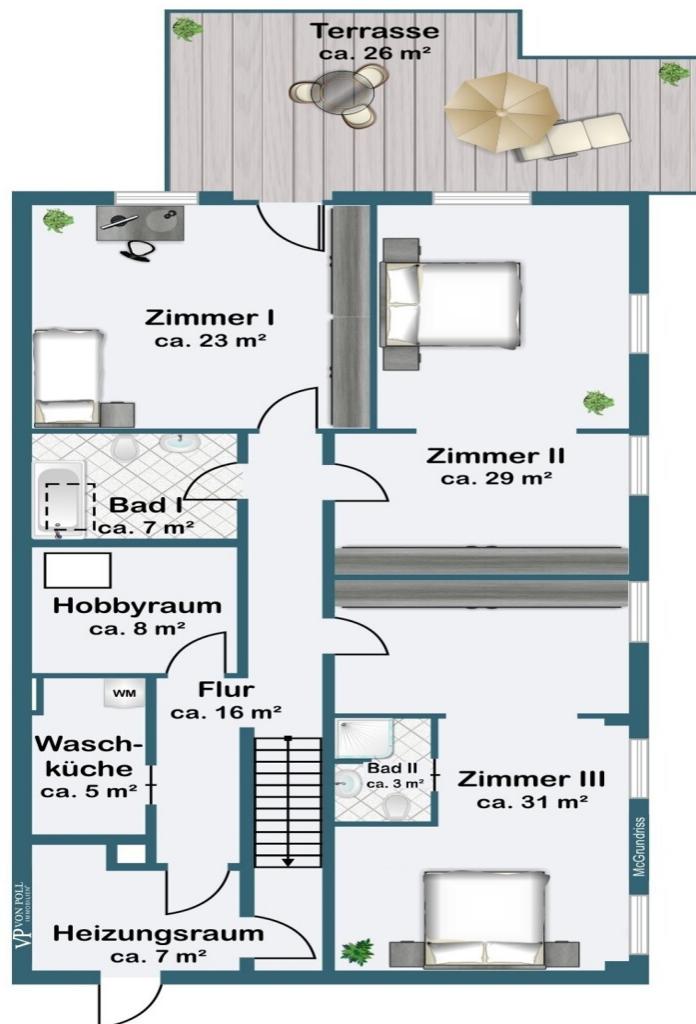


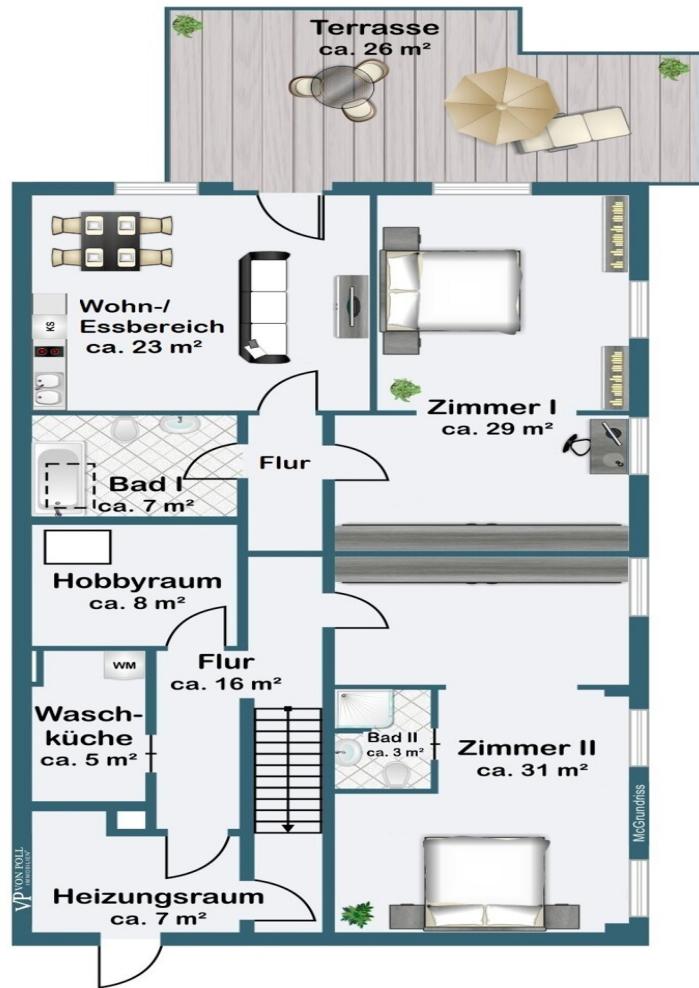
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

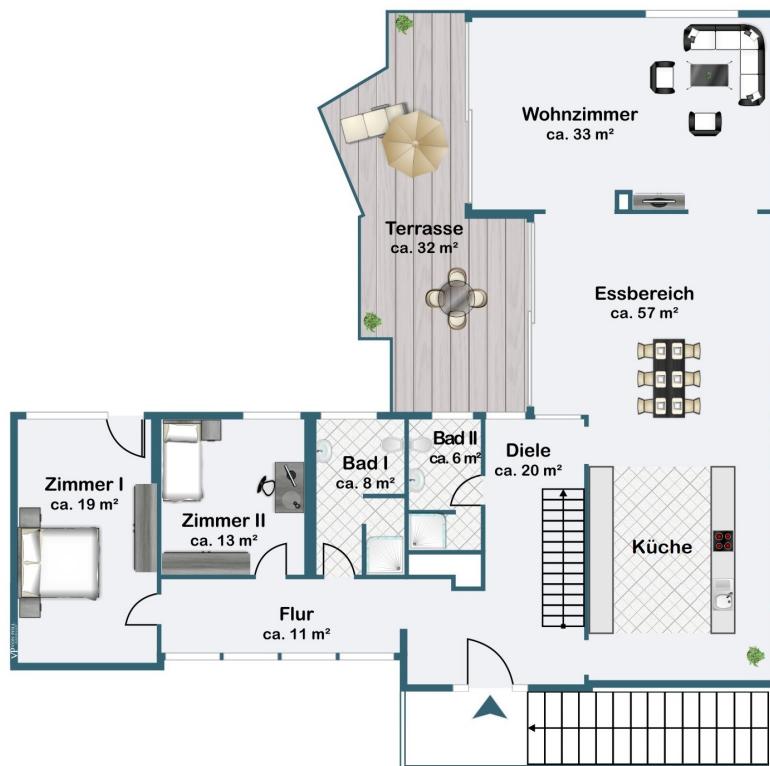
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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 elso benyomás

Ez a villa az idotlen 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 minoséget és a kényelmet. A modern, hatszobás villa lenyugözi 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 fürdoszoba kínál boséges helyet az egész család számára. A magas minoségu felszereltség a legapróbb részletekig lenyugözo: elegáns, olajozott keményfa padló, egyedi Leicht márkájú beépített konyha Miele és Bora gépekkel, stílusos kandalló a nappaliban és étkezben, valamint a nagyméretű, háromrétegű üvegezésű és elektromos redonyos ablakok harmonikus lakókörnyezetet teremtenek. A villa 2007-ben, 2016-ban és 2018-ban átfogó felújításon esett át. Az ablakok, a teto és a riasztórendszer a legmodernebb. A hatékony olajtüzelésű kondenzációs kazánt napelemek egészítik ki. A környezet is lenyugözo: a gondozott kert érett fákkal, automata öntözorendszerrel és számos terasszal 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 fürdoszobát és több kisebb háztartási helyiséget foglal magában. Különösen vonzó a közvetlen hozzáférés a privát kerthez egy nagy teraszon keresztül, valamint a villa medencéjéhez és a 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 elony a külön bejárat saját házsámmal, amely ideális vendégek vagy takarítószemélyzet számára. Összességében ez egy stílusos otthon igényes egyének számára, akik értékelik a tágasságot, a minoséget 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 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.

VP azonosító: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

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 felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com