

Frankfurt am Main – Lerchesberg

# Elegante villa con comfort moderni e giardino idilliaco

*Codice oggetto: 25001231*



PREZZO D'ACQUISTO: 2.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 298 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.102 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001231
Superficie netta	ca. 298 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.590.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 23 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	08.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	129.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## La proprietà



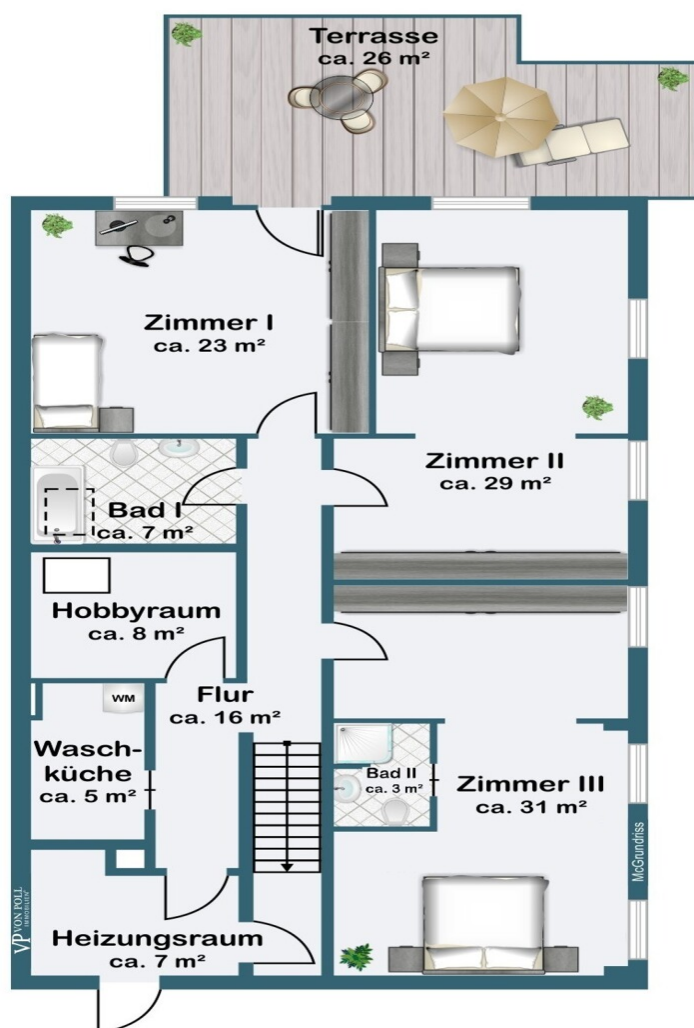
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

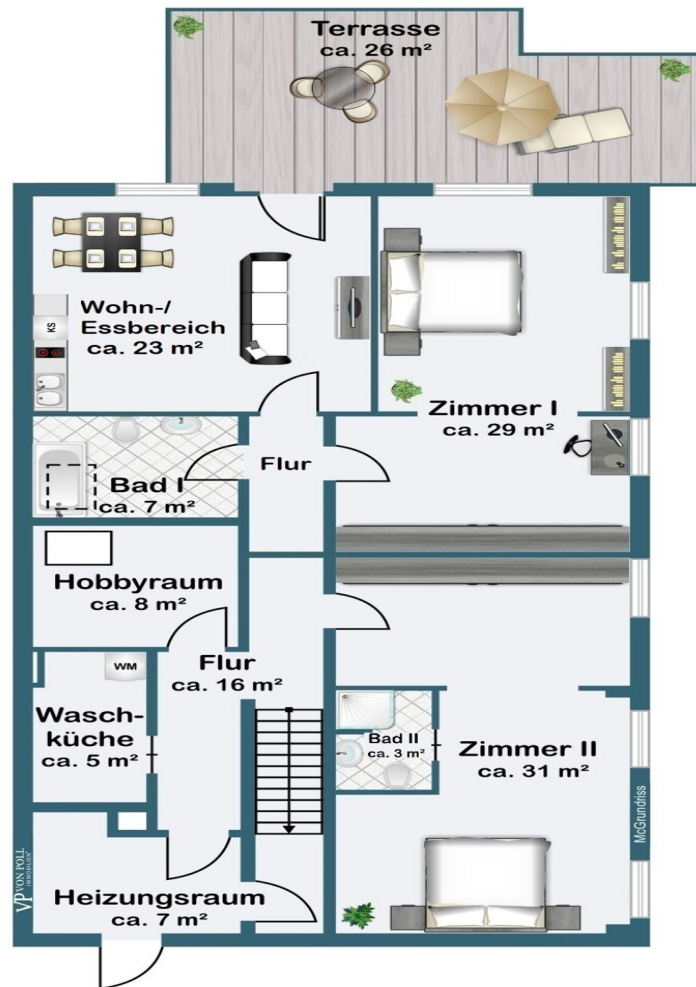
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

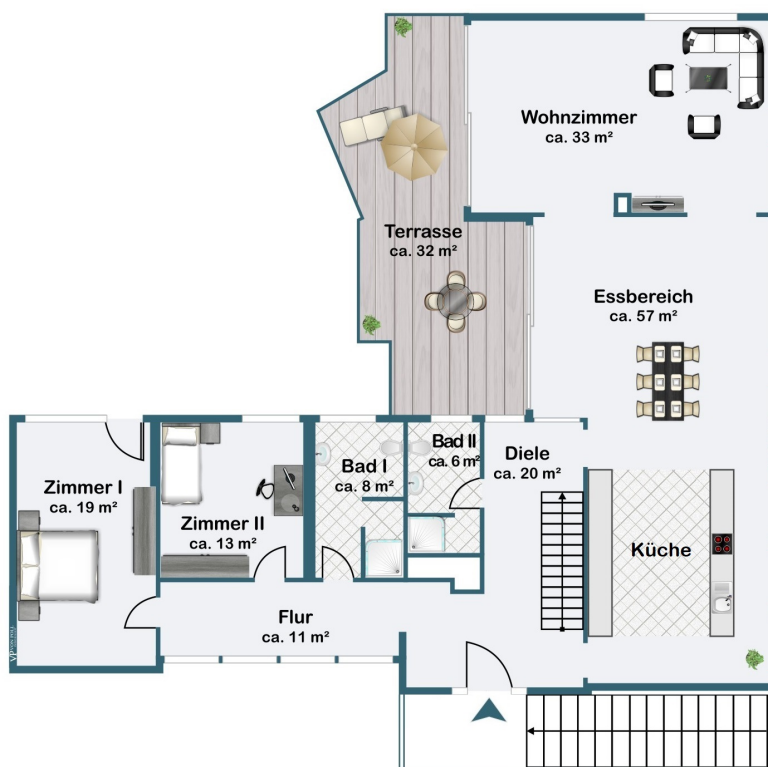


Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg**

## Una prima impressione

Questa villa coniuga un'eleganza senza tempo con il comfort abitativo moderno. Su una superficie abitabile di circa 298 m<sup>2</sup> e un ampio terreno di circa 1.102 m<sup>2</sup>, nasce una casa che unisce stile, qualità e comfort ai massimi livelli. La moderna villa di sei locali colpisce per la sua planimetria ben strutturata. Un punto di forza è la zona giorno/pranzo in stile loft con cucina a vista e accesso diretto all'ampio giardino. Cinque camere da letto, utilizzabili in modo flessibile, e quattro bagni moderni offrono ampio spazio per tutta la famiglia. Le finiture di alta qualità colpiscono fin nei minimi dettagli: eleganti pavimenti in legno oliato, una cucina Leicht su misura con elettrodomestici Miele e Bora, un elegante camino nella zona giorno e pranzo e ampie finestre con tripli vetri e tapparelle elettriche creano un ambiente abitativo armonioso. La villa è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione nel 2007, 2016 e 2018. Finestre, tetto e sistema di allarme sono all'avanguardia. L'efficiente caldaia a condensazione a gasolio è integrata da pannelli solari. Anche il giardino è di grande effetto: il curato giardino con alberi secolari, un sistema di irrigazione automatico e diverse terrazze invitano al relax. Una piscina esterna offre refrigerio in estate, mentre un garage e un ulteriore posto auto offrono una pratica comodità. Il piano giardino offre numerose possibilità di utilizzo e personalizzazione. Attualmente comprende tre ampie camere, due bagni e diversi locali di servizio più piccoli. Particolarmente interessante è l'accesso diretto al giardino privato tramite un'ampia terrazza, così come alla piscina e al giardino principale della villa. Inoltre, questo piano può essere configurato in modo flessibile, ad esempio come appartamento indipendente con giardino, moderno ufficio o area esclusiva per sport e benessere (vedi planimetria, opzione 2). Un ulteriore vantaggio è l'ingresso indipendente con numero civico, ideale per ospiti o personale domestico. Nel complesso, questa è una casa elegante per persone esigenti che apprezzano spazi ampi, qualità e un ambiente abitativo esclusivo, ed è pronta per essere abitata.

Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25001231 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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