

Frankfurt am Main - Lerchesberg

# Villenanwesen mit Parkgrundstück

*Número da propriedade: 25001085*



**PREÇO DE COMPRA: 7.450.000 EUR • ÁREA: ca. 906 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 3.471 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25001085	Preço de compra	7.450.000 EUR
Área	ca. 906 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	The buyer's commission is 3.57% (including VAT) of the notarized purchase price
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Área útil	ca. 171 m <sup>2</sup>
Casas de banho	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2007		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

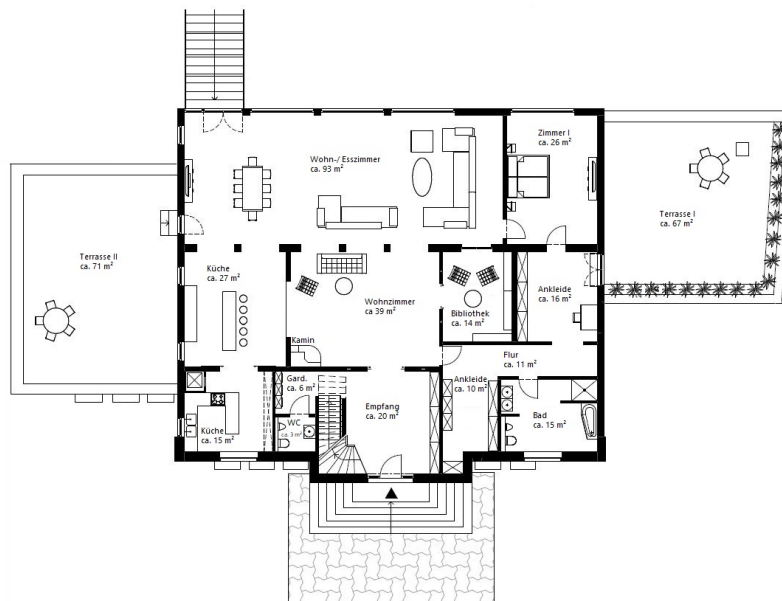
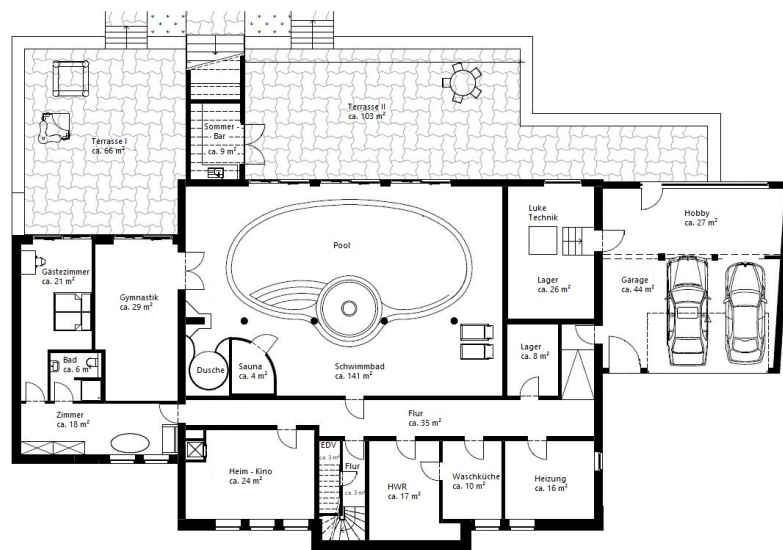
Número da propriedade: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg

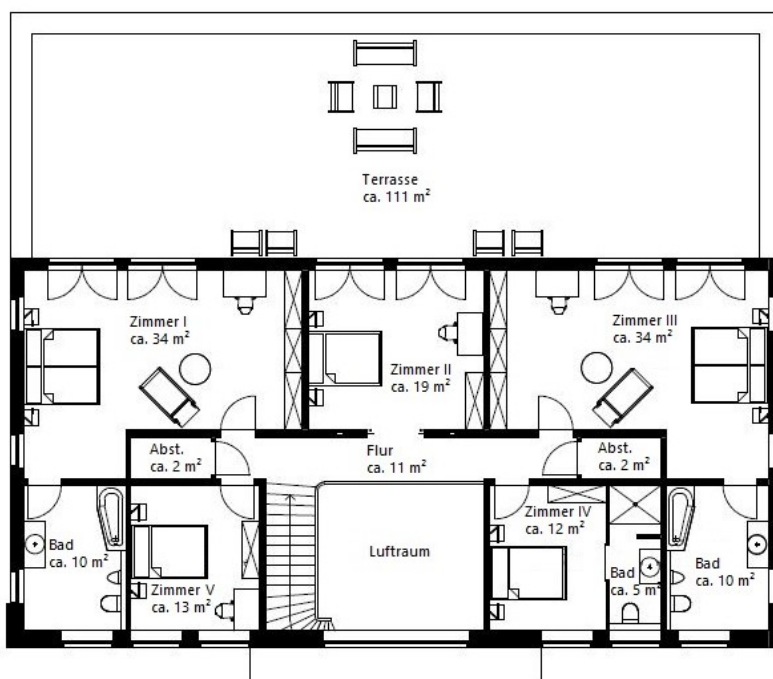
## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	13.04.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

## Uma primeira impressão

In privilegierter Waldrandlage von Frankfurt-Sachsenhausen entfaltet dieses Villenanwesen auf einem rund 3.471 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück – inklusive zusätzlichem Baugrundstück – seine besondere Präsenz. Großzügigkeit, architektonische Klarheit und ein hohes Maß an Privatsphäre prägen dieses außergewöhnliche Refugium.

Im Jahr 2007 errichtet und 2019/2020 umfassend modernisiert, bietet es rund 906 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vereint repräsentative Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Herzstück des Hauses ist der über 160 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich im Hochparterre mit bodentiefen Fensterfronten und weitem Blick in den eigenen Park. Der loftartige Raum mit Lounge, Essplatz, Bibliothek und Kaminecke schafft eine lichtdurchflutete, repräsentative Atmosphäre. Die offene, maßgefertigte Küche mit hochwertigen Einbaugeräten wird durch eine separate Arbeitsküche ergänzt. Auf dieser Ebene befindet sich zudem der Master-Schlafbereich mit zwei Ankleiden, Bad en suite und eigener Terrasse. Im Obergeschoss stehen fünf Zimmer, drei Bäder und eine großzügige Terrasse zur Verfügung. Das Gartengeschoss beherbergt eine exklusive Wellness- und Freizeitebene mit Schwimmbad, Whirlpool, Sauna, Fitnessraum und Heimkino sowie einen separaten Wohnbereich für Gäste mit direktem Zugang zu Terrasse und Park. Moderne Sicherheits- und Haustechnik sowie eine Doppelgarage mit beheizter Einfahrt ergänzen dieses eindrucksvolle Anwesen, das Naturverbundenheit und urbane Lebensqualität auf höchstem Niveau verbindet.

**Número da propriedade: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

## Detalhes do equipamento

- Imposantes Parkgrundstück (inklusive freiem Baugrundstück)
- Geräumige Garage für zwei PKWs
- Starkstrom-Anschluss für E-Autos
- Beheizte Garageneinfahrt
- Videoüberwachung
- Alarmanlage
- Großes Schwimmbad mit Ozontechnik, Whirlpool, Terrasse, Gartenzugang
- Sauna
- Voll eingerichtetes Fitnessstudio
- Großes Heimkino
- Bodentiefe Fenster
- Dreifach Lärmschutz Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Bus System
- Maßangefertigte Küchen mit Miele-Geräten
- Zinkdach (gedämmt)
- Diverse Nutzräume

**Número da propriedade: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

## Tudo sobre a localização

Südlich des Mains erstreckt sich Sachsenhausen, von den Frankfurtern auch liebevoll „Dribbdebach“ genannt - eine Dialektbezeichnung für den Stadtteil, der sich auf der südlichen Mainseite befindet- vom berühmten Museumsufer bis zum grünen Gürtel des Stadtwaldes.

Sachsenhausen-Süd präsentiert sich als exklusives Wohnquartier, in dem Stadtvillen, repräsentative Gründerzeithäuser und zeitgemäße Appartements ein harmonisches Miteinander bilden.

Der Lerchesberg, die wohl begehrteste Lage Sachsenshausens, erhebt sich auf einer erhöhten Lage und zeichnet sich durch großzügige Grundstücke inmitten grüner Umgebung aus. Die dortigen Villen sind Unikate – individuell entworfen, geprägt von der Persönlichkeit ihrer Eigentümer. So entstand eine eindrucksvolle Vielfalt an Architekturteilen, die den Lerchesberg zu einem einzigartigen Refugium für exklusives Wohnen macht.

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. Zu den besonderen Wahrzeichen von Sachsenhausen-Süd zählen der traditionsreiche Goetheturm mit seinem atemberaubenden Panoramablick sowie der markante Henninger Turm, dessen außergewöhnliche Architektur bis heute an den historischen Getreidespeicher erinnert.

Eine lebendige Infrastruktur sorgt im gesamten Stadtteil für urbanen Komfort. Der Südbahnhof mit seinem traditionsreichen Wochenmarkt, der dienstags und freitags Genießer und Feinschmecker anzieht, unterstreicht den lokalen Charakter.

Gleichzeitig lädt die Flaniermeile Schweizer Straße mit ihrem Mix aus eleganten Boutiquen, traditionellen Fachgeschäften, charmanten Cafés und internationalen Delikatessen zum Bummeln und Verweilen ein.

Sachsenhausen überzeugt nicht nur durch seine Wohn- und Lebensqualität,

sondern auch durch eine exzellente Verkehrsanbindung. Der Frankfurter Südbahnhof zählt zu den wichtigsten Knotenpunkten der Stadt: Von hier aus verkehren die S-Bahn-Linien (S3–S6, S8, S9) sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Die U-Bahn-Linien U1, U2, U3 und U8 verbinden Sachsenhausen direkt mit der Innenstadt, dem Bankenviertel sowie den nördlichen Stadtteilen. Über die Bundesstraßen B3, B43 und B44 sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in wenigen Minuten erreichbar. Damit sind sowohl der Frankfurter Flughafen als auch das gesamte Rhein-Main-Gebiet optimal angebunden.

**Número da propriedade: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25001085 - 60598 Frankfurt am Main - Lerchesberg**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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