

Frankfurt am Main - Sachsenhausen

# Exklusiva Villa mit Pool auf dem Lerchesberg

*Número da propriedade: 26001105*



PREÇO DE COMPRA: 2.600.000 EUR • ÁREA: ca. 481,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.032 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

- 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: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26001105	Preço de compra	2.600.000 EUR
Área	ca. 481,3 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	10	Área útil	ca. 194 m <sup>2</sup>
Quartos	8	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1957		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.05.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## O imóvel



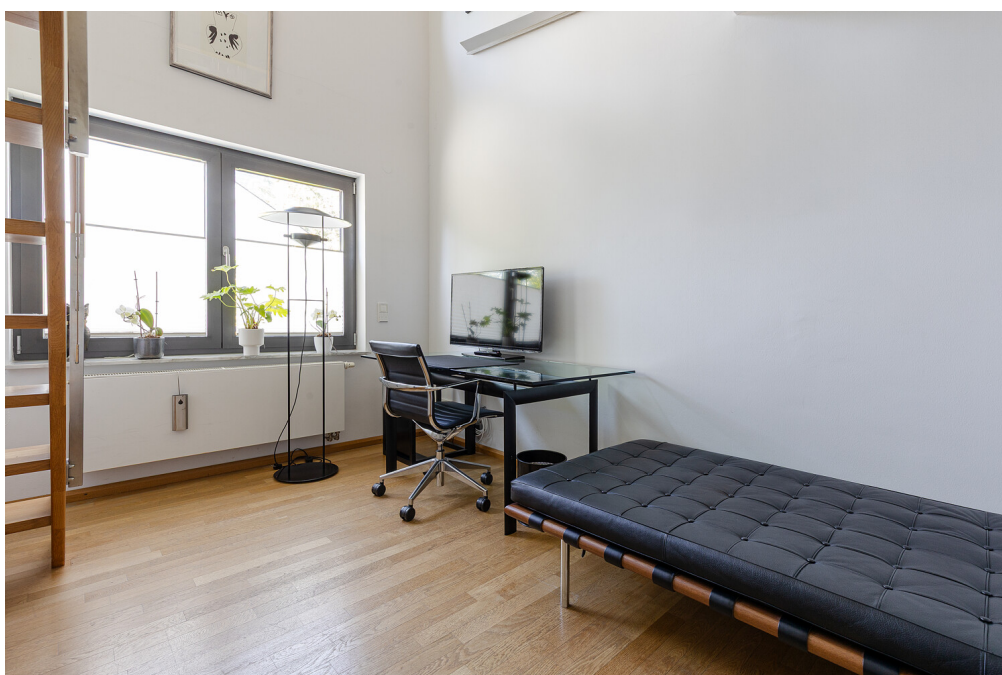
Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## O imóvel



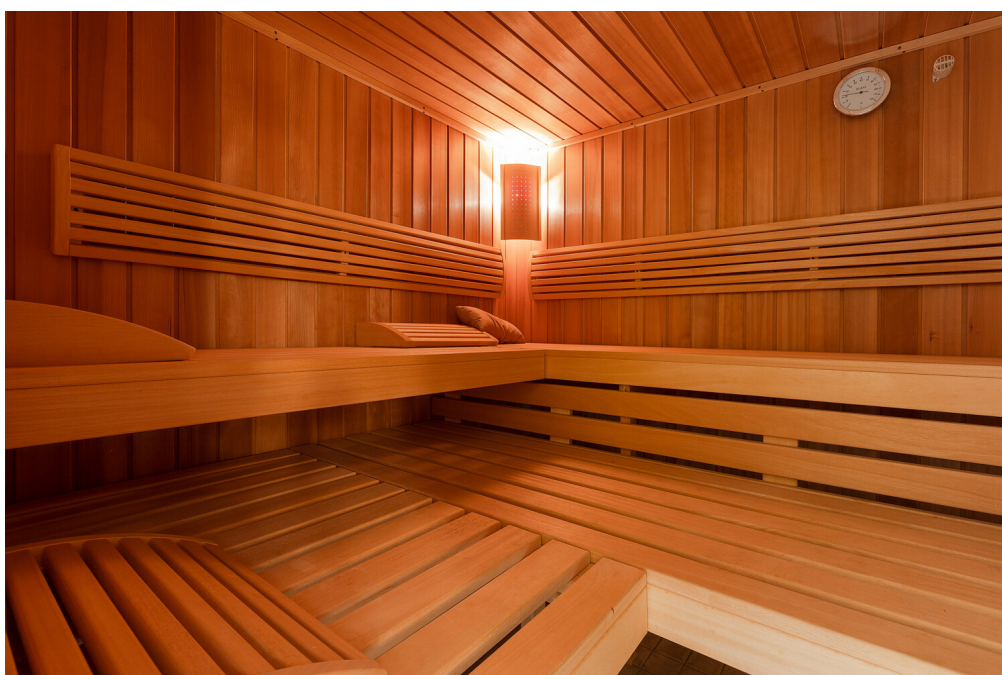
Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## O imóvel



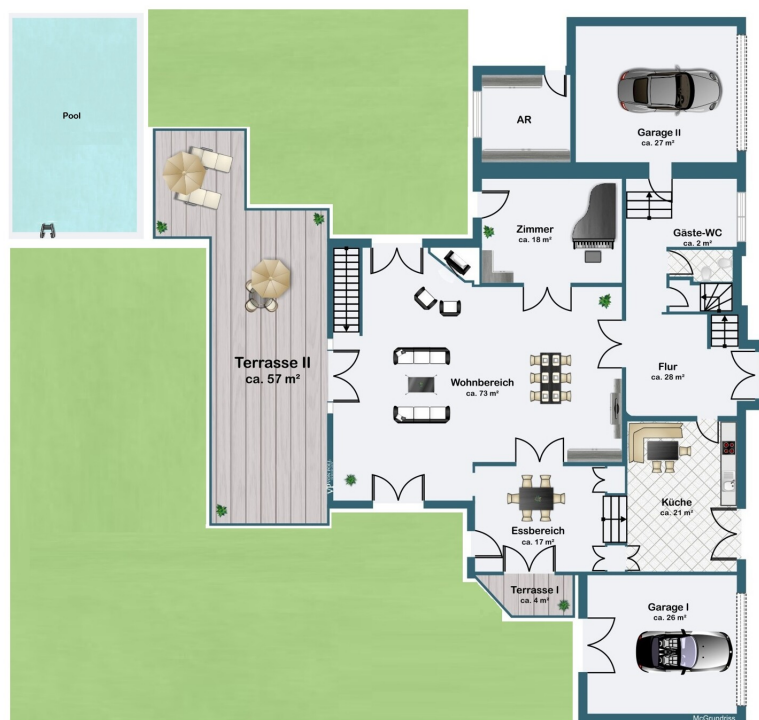
Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

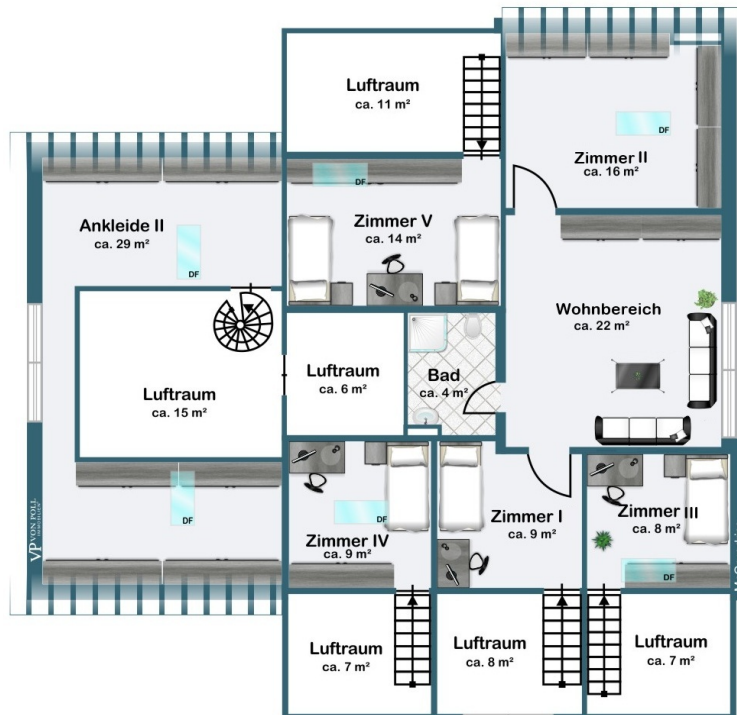
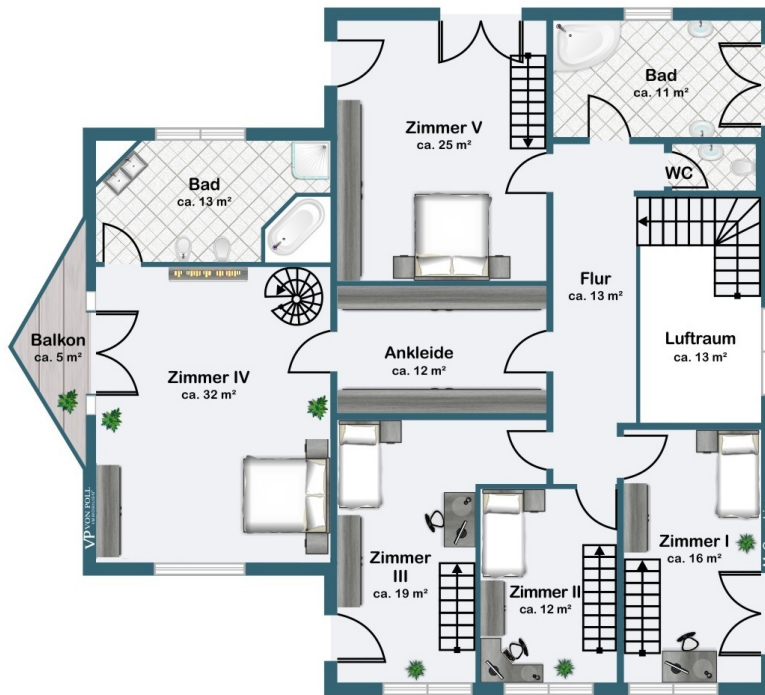
## O imóvel

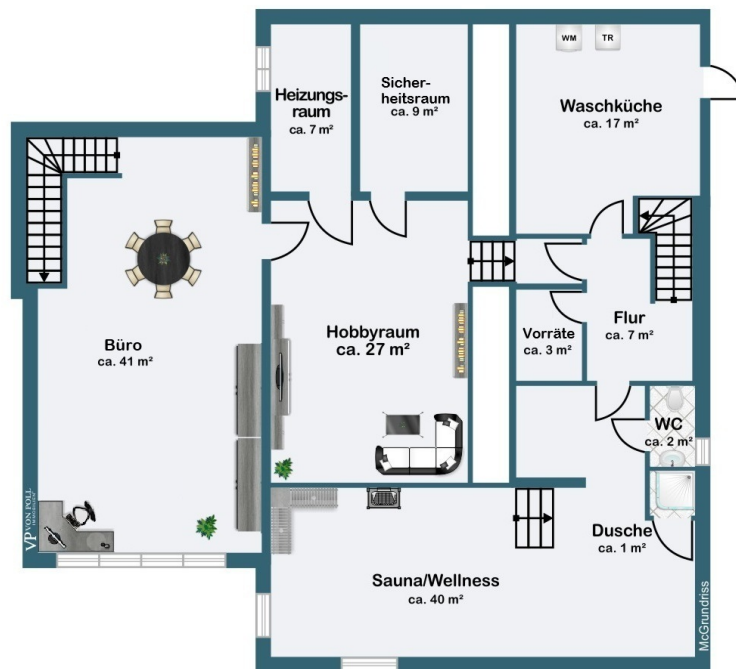


Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen

## 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: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Uma primeira impressão

Die exklusive Villa auf dem Lerchesberg vereint großzügiges Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein weitläufiger Wohnbereich, der durch einen abgetrennten Essbereich stilvoll ergänzt wird und so sowohl für repräsentative Anlässe als auch für den Alltag ideale Voraussetzungen schafft. Die Einbauküche ist mit sämtlichen erforderlichen Einbauten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ergänzend befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro nutzen lässt. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Von hier aus öffnet sich die großzügige Terrasse zu einem beeindruckenden Garten mit gewachsenem Baumbestand. Der Außenbereich bietet mit seinem Pool einen privaten Ort der Entspannung. Die zwei sehr großzügig geschnittenen Außengaragen bieten nicht nur viel Platz, sondern ermöglichen zudem einen direkten Zugang zum Garten. Elektrische Rollläden sowie eine Alarmanlage mit Bewegungsmeldern unterstreichen den hohen Sicherheits- und Komfortstandard der Immobilie.

Im Obergeschoss stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung, die alle mit Klimaanlage ausgestattet sind und somit auch an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima bieten. Ein besonderes architektonisches Detail: Jedes Zimmer verfügt über eine eigene Treppe, die in ein zusätzliches kleines Zimmer im Dachgeschoss führt. Darüber hinaus bietet Zimmer II im Obergeschoss einen weiteren, besonders attraktiven Mehrwert: Über eine im Zimmer integrierte Treppe erschließt sich ein separater Bereich im Dachgeschoss, der zwei zusätzliche kleine Zimmer, einen gemütlichen Wohnbereich sowie ein eigenes Badezimmer umfasst und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ideal beispielsweise als Au-pair-

Bereich oder als komfortabler Gästetrakt.

Das Masterbedroom beeindruckt mit einer Deckenhöhe von rund vier Metern. Es ist über eine separate Ankleide zugänglich und verfügt über ein elegantes Bad en suite sowie einen privaten Balkon mit eindrucksvollem Skylineblick. Ein zusätzliches Dachfenster sorgt für besonders viel Tageslicht und unterstreicht die helle, offene Atmosphäre des Raumes. Ein weiteres Badezimmer ergänzt diese Etage, das WC ist dabei separat untergebracht.

Das Untergeschoss überzeugt mit einem vielseitigen Freizeit- und Wellnessangebot. Hier stehen ein großzügiger Hobbyraum, ein Fitnessbereich mit Sauna und Dampfbad sowie ein Büro zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch eine praktische Waschküche und eine Vorratskammer. Der Kellerbereich stammt ursprünglich aus dem Baujahr 1957.

Das Haus wurde im Jahr 2000 umfassend saniert und umgebaut und präsentiert sich insgesamt als außergewöhnliches Anwesen, das durch seine Lage, Großzügigkeit und hochwertige Ausstattung höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

**Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Detalhes do equipamento

- Alarmanlage mit Bewegungsmeldern
- Einbauküche
- Hochwertige Einbauten
- Kamin
- Sauna
- Dampfbad
- Fitnessraum
- Elektrische Rollläden
- Zwei Terrassen
- Balkon
- Garten
- Pool
- Zwei große Garagen

**Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## Tudo sobre a localização

In Sachsenhausen erhebt sich der Lerchesberg – eine der exklusivsten Adressen Frankfurts und Synonym für stilvolles, 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. 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.

Mit dem angrenzenden Park Louisa und der nahegelegenen S-Bahn-Station gelangen Sie bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Flughafen Frankfurt. Der Lerchesberg bietet somit eine einzigartige Kombination aus Exklusivität und hervorragender Anbindung – ein begehrter Wohnort für alle, die das Besondere suchen.

**Número da propriedade: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## 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: 26001105 - 60598 Frankfurt am Main - Sachsenhausen**

## 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)