

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

# Rarität in Bestlage - Villa am Lerchesberg

CODE DU BIEN: 23001331



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

PRIX D'ACHAT: 2.550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 362,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.272 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23001331                      |
| Surface habitable      | ca. 362,5 m²                  |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement           |
| Pièces                 | 9                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 4                             |
| Année de construction  | 1956                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.550.000 EUR                                                                              |
| Type de bien                 | Villa                                                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernisation / Rénovation   | 1995                                                                                       |
| Surface de plancher          | ca. 120 m²                                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | GAS                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.11.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie    | 167.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique    | F                         |

CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## La propriété

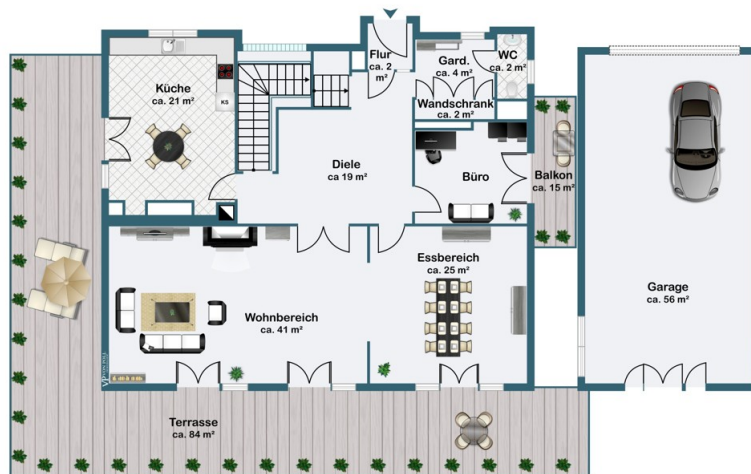


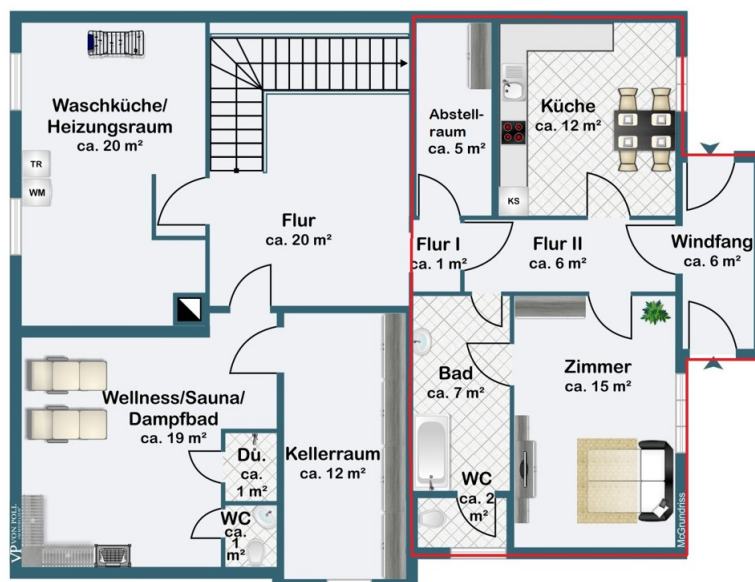
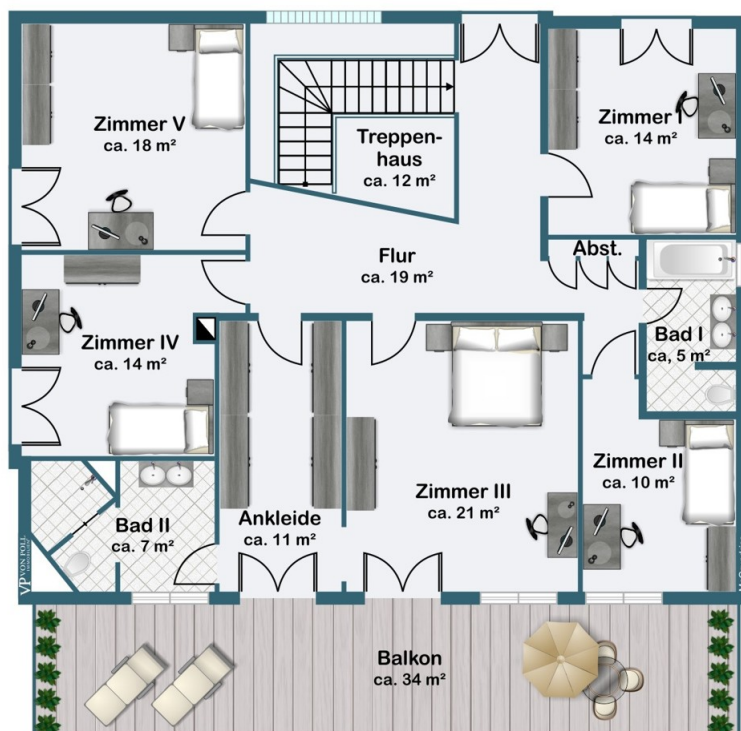
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Une première impression

In einer besonders gefragten Lage am Lerchesberg im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen präsentiert sich diese wunderschöne Villa mit circa 363 Quadratmeter Wohnfläche. Über ein repräsentatives Eingangsportal führt das geräumige Entrée mit eleganter Galerie und imposantem Kronleuchter zum einladenden Wohn- und Essbereich mit Kamin und zur hochwertigen Einbauküche im Landhausstil. Ein weiterer Raum, der aktuell als Arbeitszimmer dient, kann individuell genutzt werden. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss ermöglichen den Zugang zum überdachten Außenbereich und sowie zum imposanten Garten mit herrlich altem Baumbestand. Die mit Säulen eingerahmten Terrasse erstreckt sich über die gesamte Breite des Gebäudes und lädt an warmen Tagen zum Verweilen und Entspannen ein. Die obere Etage ist über einen eindrucksvollen Treppenaufgang erreichbar und verfügt über vier großzügige Schlafzimmer mit Bad en Suite sowie eine geräumige Ankleide. Insbesondere das lichtdurchflutete Masterschlafzimmer begeistert mit seinen bodentiefen Sprossenfenstern und einem wunderbaren Ausblick in den traumhaften Garten. Die Deckenhöhe von teilweise 3,10 Metern und romantische Klappläden geben dem Haus ein besonderes Flair. Das Untergeschoss, in dem ein Wellnessbereich mit Sauna untergebracht ist, bietet Platz zur individuellen Gestaltung. Ein separater Eingang führt zu einer Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste oder Hauspersonal eignet. Eine Doppelgarage und zwei Freiplätze stehen mit reichlich Platz für den Fuhrpark zur Verfügung. Damit verspricht dieses außergewöhnliche Anwesen, das 1995 kernsaniert wurde und heute in neuem Glanz erstrahlt, exklusiven Wohnkomfort in stilvollem Ambiente – unweit des charmanten Sachsenhäuser Einkaufsviertels und der Frankfurter Innenstadt.

CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Einbauschränke
- Alarmanlage
- Bodentiefe Lärmschutzfenster
- Großflächige Natursteinfliesen
- Echtholzparkett
- Gäste-WC mit Travertinboden
- Offener Kamin
- Deckenheizung, sekundär: Heizkörper
- Sonnenterrasse
- Großes, herrlich angelegtes, uneinsehbares Grundstück
- Automatische Bewässerung
- Brunnen

**CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Tout sur l'emplacement

Der Lerchesberg gehört zu den besten Wohnlagen in Frankfurt-Sachsenhausen. Es führen Ringstrassen mit schönen Villen und Einfamilienhäusern durch das großzügig gestaltete Gebiet. Durch den nahen gelegenen Stadtwald und Goetheturm hat man einen hohen Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bars und traditionelle Restaurants finden Sie auf der Schweizerstraße, die mit dem Auto in circa zehn Minuten zu erreichen ist. Mit dem Pkw sind Sie in zehn Minuten am Frankfurter Kreuz bzw. am Flughafen und sehr schnell auf der A661 und A3. Der Bus 36 fährt in kurzen Abständen durch die Innenstadt bis ins Westend. Am Fuße des Lerchesberg's befindet sich die S-Bahnstation „Louisa“.

**CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 167.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist F. **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.

**CODE DU BIEN: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Francfort-sur-le-Main - Sachsenhausen

**E-Mail:** [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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