

Frankfurt am Main – Sachsenhausen

Rarität in Bestlage - Villa am Lerchesberg

???????? ?????: 23001331



www.von-poll.com

???? ?????: 2.550.000 EUR • ??????: ca. 362,5 m² • ?????: 9 • ????? ??: 1.272 m²

??????? ????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23001331	????? ???????	2.550.000 EUR
????????????	ca. 362,5 m ²	??????	?????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	9		
?????????????? ??? ????????????	5	????? ???????????????	1995
????????????	4	????????????????????????	ca. 120 m ²
????? ??????????????	1956	??????	???????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

???????? ??????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	167.40 kWh/m²a
??????????????	19.11.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????



???????? ????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????



??????? ???????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?? ?????????

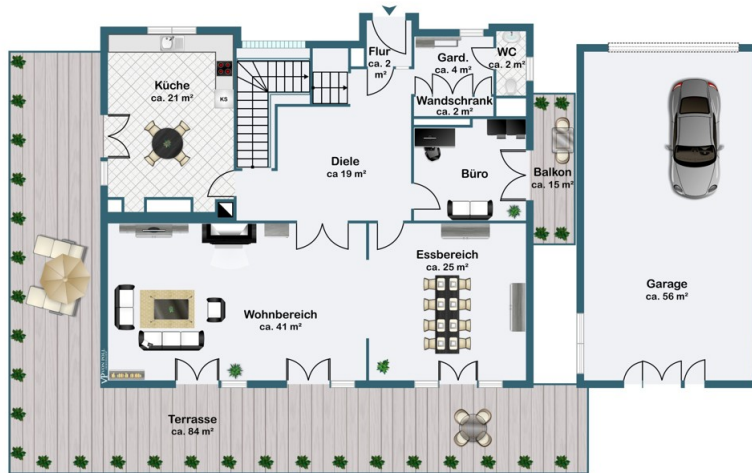


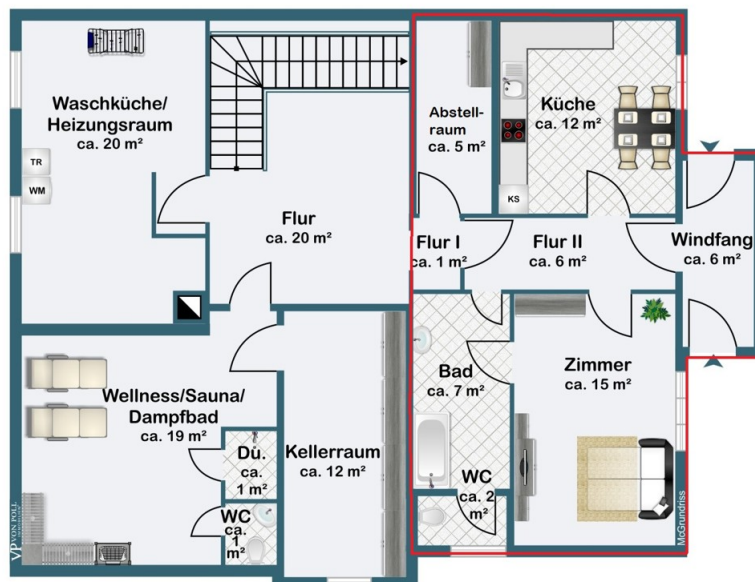
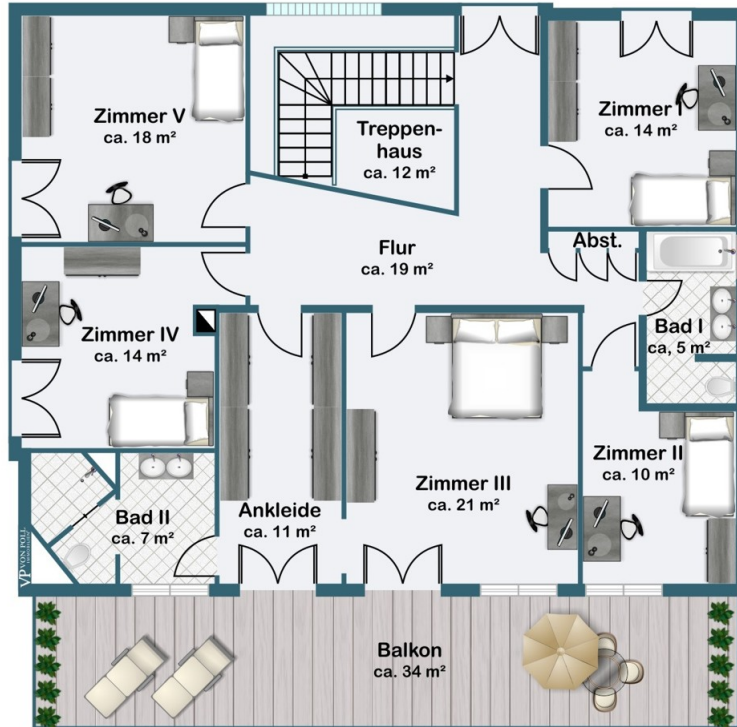
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ?????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

??? ?????? ???????????

In einer besonders gefragten Lage am Lerchesberg im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen präsentiert sich diese wunderschöne Villa mit circa 363 Quadratmeter Wohnfläche. Über ein repräsentatives Eingangsportale 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.

???????? ????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

????????????????? ??? ??????????

- 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

??????? ???????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

??? ??? ??? ???????????

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 cirka 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“.

???????? ??????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 167.40 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 23001331 - 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz ?????????????? - Sachsenhausen

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com