Frankfurt am Main – Lerchesberg

Haus-im-Haus-Wohnung mit Dachterrasse, Kamin und Doppelgarage am Lerchesberg

Objektnummer: 26001209



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276.99 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26001209
Wohnfläche	ca. 276.99 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 14 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	126.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Die Immobilie

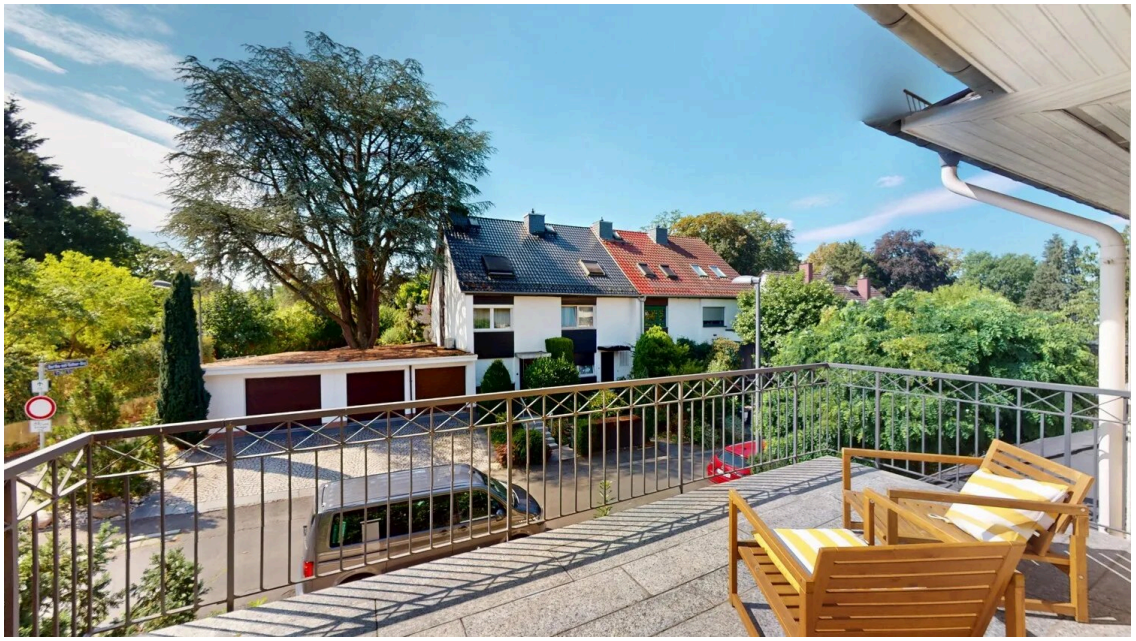




Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

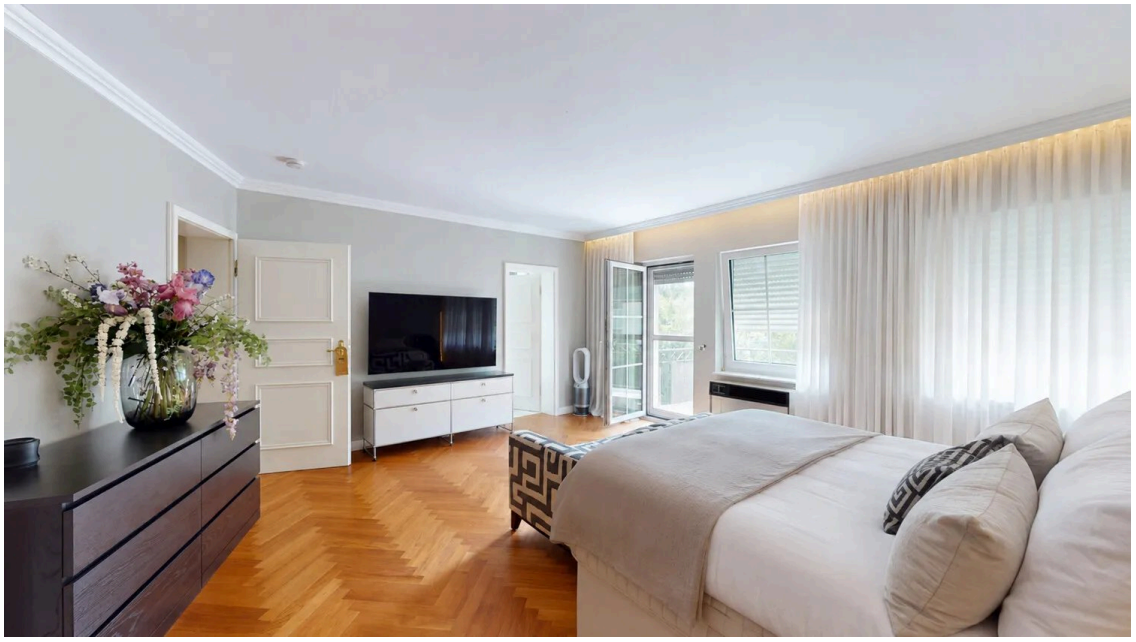
Die Immobilie

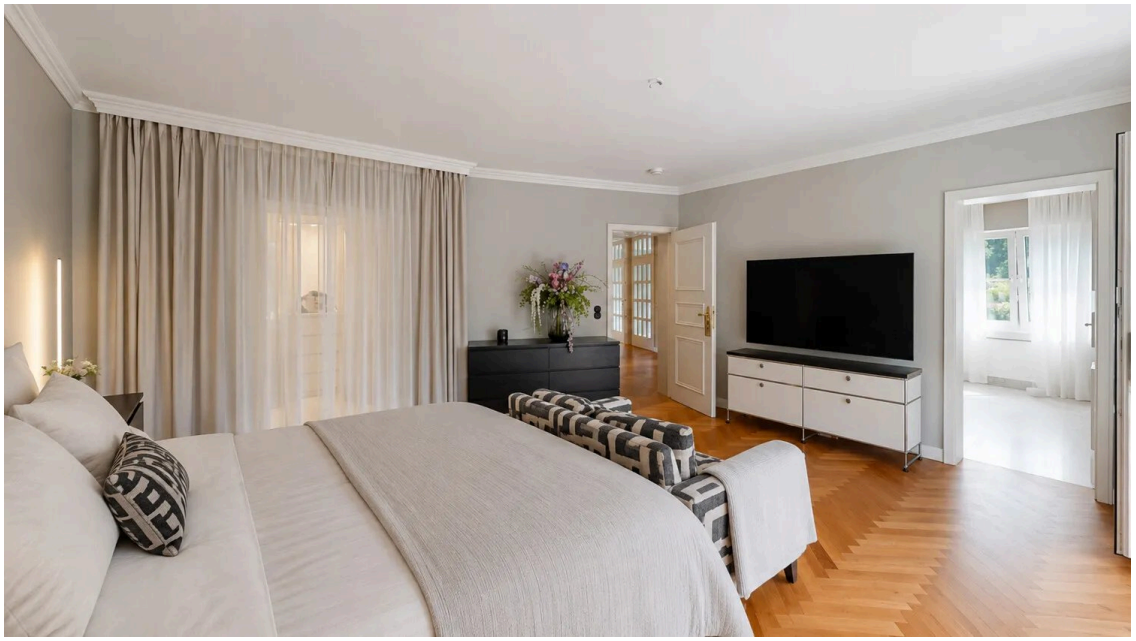




Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

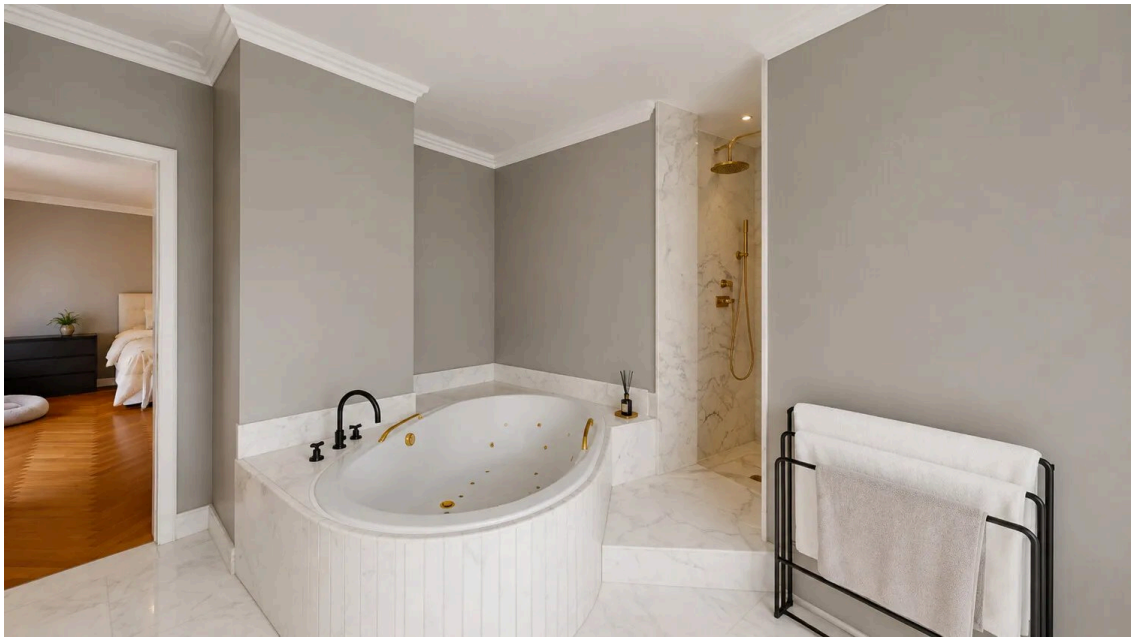
Die Immobilie





Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

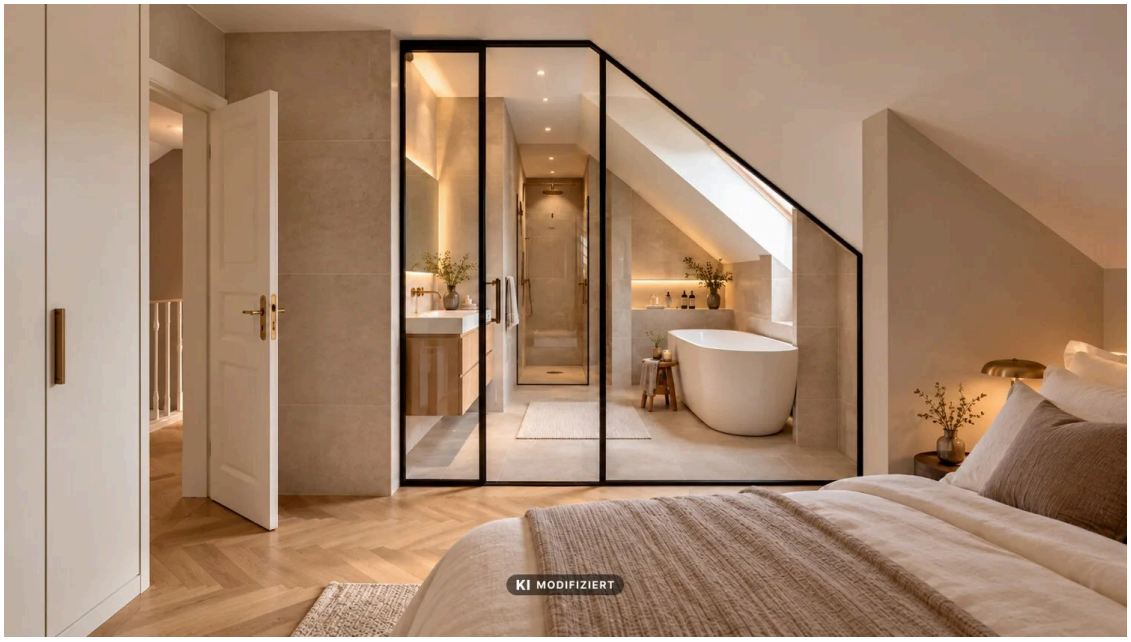
Die Immobilie





Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie ist weit mehr als eine klassische Eigentumswohnung. Der separate und ebenerdige Eingang, die großzügige Aufteilung über mehrere Ebenen und das außergewöhnliche Raumgefühl vermitteln die Privatsphäre und Freiheit eines eigenen Hauses.

Auf rund 277 m² Wohnfläche befindet sich ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit nicht nur schätzen, sondern leben möchten. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin bildet das Herzstück der Wohnung. Hohe Decken, die offene Galerie sowie fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen repräsentativ, individuell und einladend wirkt.

Ein besonderes Highlight ist die Feld- und Waldrandlage. Hier verbindet sich die Nähe zur Natur mit der hervorragenden Erreichbarkeit der Frankfurter Innenstadt. Spaziergänge, Ruhe und ein hohes Maß an Privatsphäre beginnen vor der eigenen Haustür. Die Balkone sowie die neu errichtete Dachterrasse mit hochwertigen Guyana-Teakdielen greifen dieses besondere Wohngefühl auf und schaffen erholsame Rückzugsorte.

Auch der Innenbereich überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und ein stimmiges Gestaltungskonzept. Massives Teakholz-Fischgrätparkett, harmonisch abgestimmte Farrow-&-Ball-Farbtöne, eine aufwendig aufgearbeitete Holzdecke sowie ein modernes Beleuchtungskonzept unterstreichen den anspruchsvollen Charakter der Immobilie. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2024 erneuert. Darüber hinaus wurden die Fußbodenheizung überprüft sowie die Heizkreisverteiler ausgetauscht.

Die Küche und einzelne Bereiche der Bäder bieten Raum für eine individuelle Neugestaltung. Die wesentlichen Renovierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden bereits umgesetzt – die verbleibenden Details lassen sich ganz nach den eigenen Vorstellungen und dem persönlichen Stil vollenden.

Der bisherige Bad- und Saunabereich im Dachgeschoss eröffnet zusätzliches Potenzial: Durch eine Neuaufteilung kann hier ein Bad en Suite mit einem weiteren Zimmer entstehen, ausreichend Fläche hierfür ist vorhanden. Damit wäre – vorbehaltlich der technischen und baurechtlichen Prüfung – die Schaffung eines fünften Zimmers möglich. Die beigefügte Visualisierung veranschaulicht diese Ausbauidee.

So befindet sich am Lerchesberg ein seltenes Zuhause mit echtem Haus-im-Haus-

Charakter, außergewöhnlicher Großzügigkeit und einer Lage, die Natur, Ruhe und urbanes Leben auf besondere Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Ausstattung und Details

- Massives, handgefertigtes Teakholzparkett
- Repräsentative Marmortreppe
- Einbauküche
- Maßgefertigte Einbauten und integrierte Bibliothek
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Teilweise klimatisierte Wohn- und Schlafräume
- Teilweise Schalter und Steckdosen aus matt glasierter Keramik
- Zwei Tageslichtbäder
- Hochwertige Dornbracht-Armaturen
- Zwei Balkone
- Dachterrasse in Westausrichtung
- Unterkellerte Doppelgarage und Stellplatz

Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Alles zum Standort

In Sachsenhausen thront der Lerchesberg, eine der exklusivsten Adressen Frankfurts und 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, sind umgeben von weitläufigen Grundstücken. 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, die nur zwei Haltestellen vom Flughafen entfernt ist, bietet der Lerchesberg eine einzigartige Kombination aus Exklusivität und Zugänglichkeit – ein begehrter Wohnort für alle, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26001209 - 60598 Frankfurt am Main – Lerchesberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com