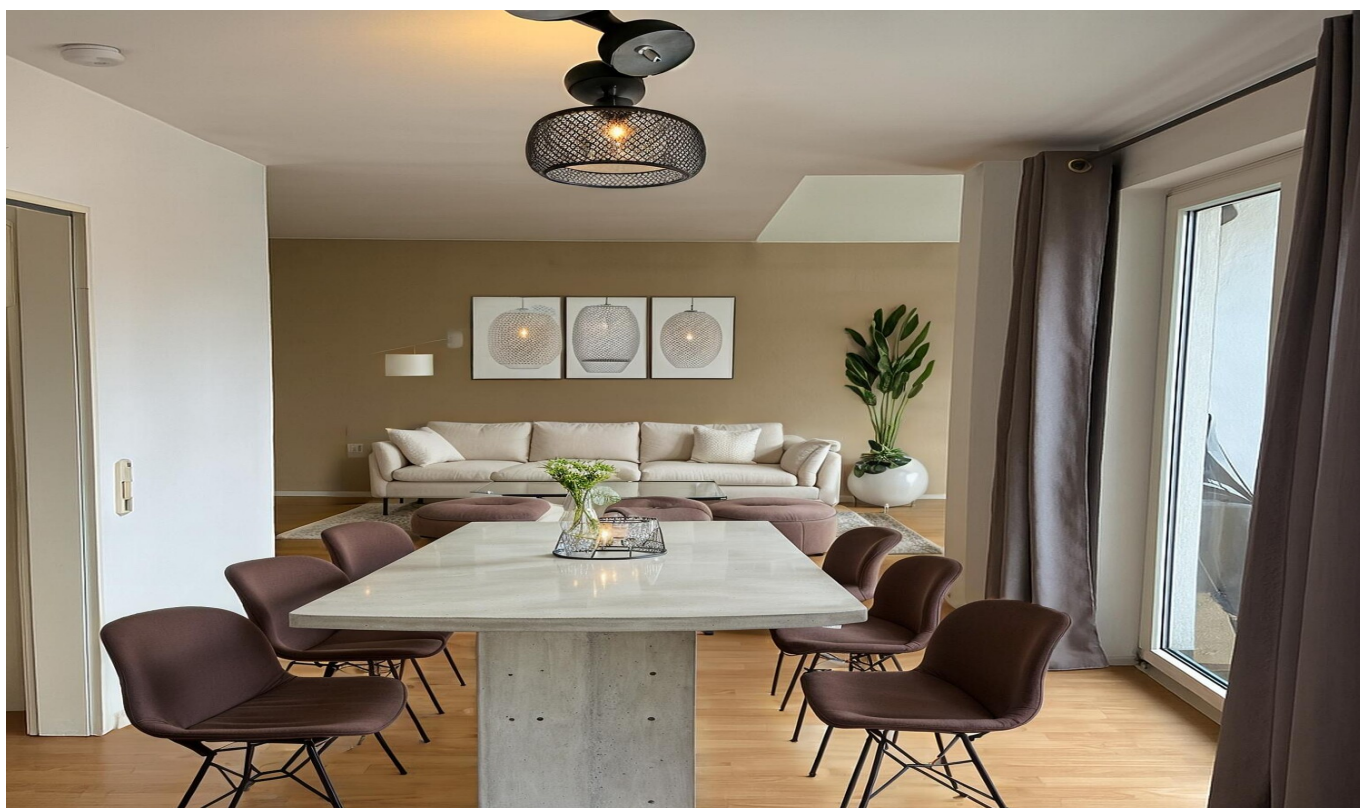


Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Weitblick und Westbalkon

Property ID: 25001249



PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 51,5 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

At a glance

Property ID	25001249
Living Space	ca. 51,5 m ²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1993

Purchase Price	225.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 4 m ²
Equipment	Balcony

Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	135.26 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.08.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

The property



Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

The property



Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

The property



Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

The property



Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

The property

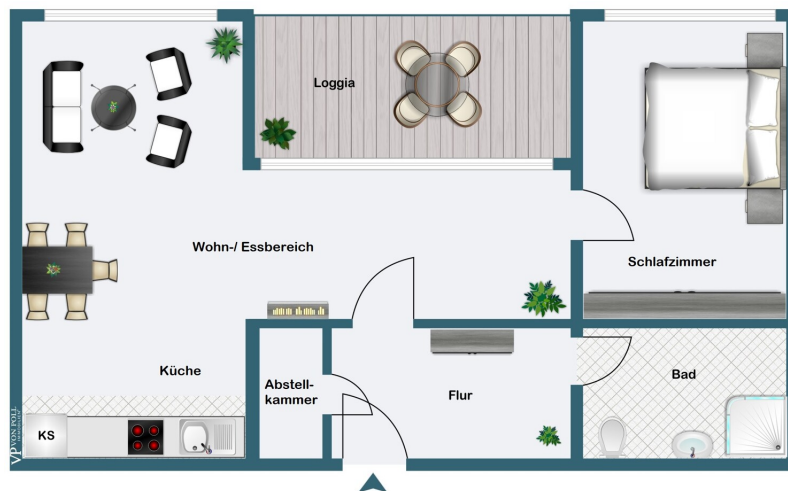


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

A first impression

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, guter Ausstattung und einer gemütlichen Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zu entspannten Stunden ins Freie einlädt.

Der Eingangsbereich führt über einen kleinen Antritt zu einem innenliegenden Badezimmer, einer praktischen Garderobe sowie einem separaten Abstellraum – ideal, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-/ Essbereich mit integrierter Küche. Großzügige Panoramafenster sorgen hier, wie auch im Schlafzimmer für lichtdurchflutete Räume und ein freundliches Ambiente.

Im Durchgang zum Schlafzimmer eröffnet sich zudem ein idealer Platz für ein Home-Office. Das Schlafzimmer selbst bietet ausreichend Raum für eine komfortable Ankleide – perfekt für alle, die Wert auf Komfort und Ordnung legen.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch einen eigenen, trockenen Kellerraum, ein Fahrradraum sowie einen Stellplatz im angrenzenden Duplexparker.

Diese Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, helle Räume und praktische Details – ein Zuhause zum Wohlfühlen, das aktuell vermietet ist.

Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

Details of amenities

- Laminatböden
- Handtuchtrockner im Badezimmer
- Bodentiefe Fenster
- Balkon
- Duplexparker
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Trockenraum

Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

All about the location

Nieder-Erlenbach ist der nördlichste Stadtteil Frankfurts, rund 30 Autominuten von der Innenstadt entfernt. Der Ort mit knapp 5.000 Einwohnern hat bis heute seinen dörflich geprägten Charakter bewahrt und liegt inmitten von Feldern und Grünflächen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über die Buslinien 25, 29 und 65, die direkte Verbindungen zu umliegenden Stadtteilen sowie zu U- und S-Bahnstationen herstellen. Von dort ist die Frankfurter Innenstadt schnell erreichbar. Ergänzend gibt es neue Rad- und Fußwege, etwa in Richtung Nieder-Eschbach.

Mit dem Auto ist Nieder-Erlenbach über die L 3008 und angrenzende Verbindungsstraßen angebunden. Über die A5 (Anschluss Bad Homburger Kreuz) sowie die A661 erreicht man den Stadtteil ebenfalls schnell, wodurch eine gute Verbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch ins Rhein-Main-Gebiet besteht.

Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 135.26 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com