

Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

# Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Weitblick und Westbalkon

Objektnummer: 25001249



KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

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

Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Auf einen Blick

|              |                         |             |                                                                           |
|--------------|-------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25001249                | Kaufpreis   | 225.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 51,5 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Dachgeschoss                                                              |
| Etage        | 2                       | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 2                       |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 1                       |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                       |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1993                    | Bauweise    | Massiv                                                                    |
|              |                         | Nutzfläche  | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                      |
|              |                         | Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 135.26 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |

Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie



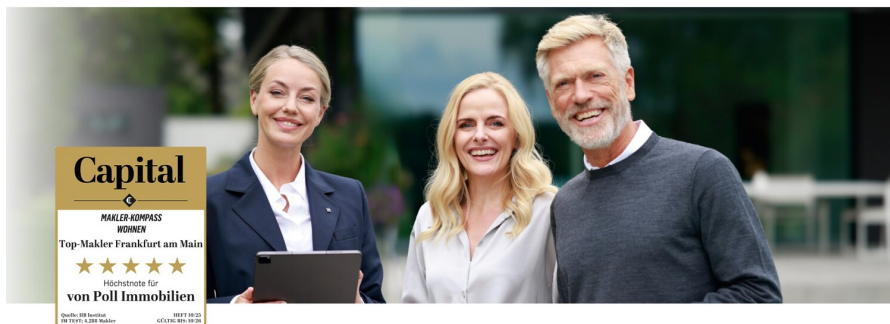
Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie

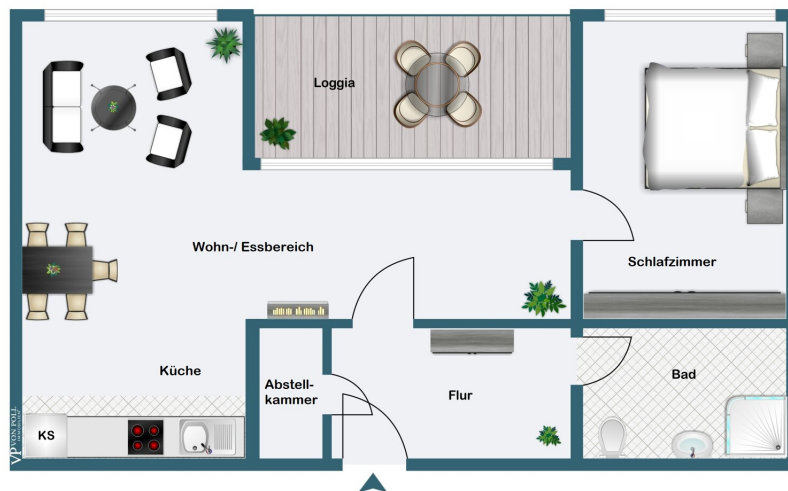


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## 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: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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