

Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Kapitalanlage - Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

Objektnummer: 26001026



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,48 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001026 - 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**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26001026
Wohnfläche	ca. 67,48 m ²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

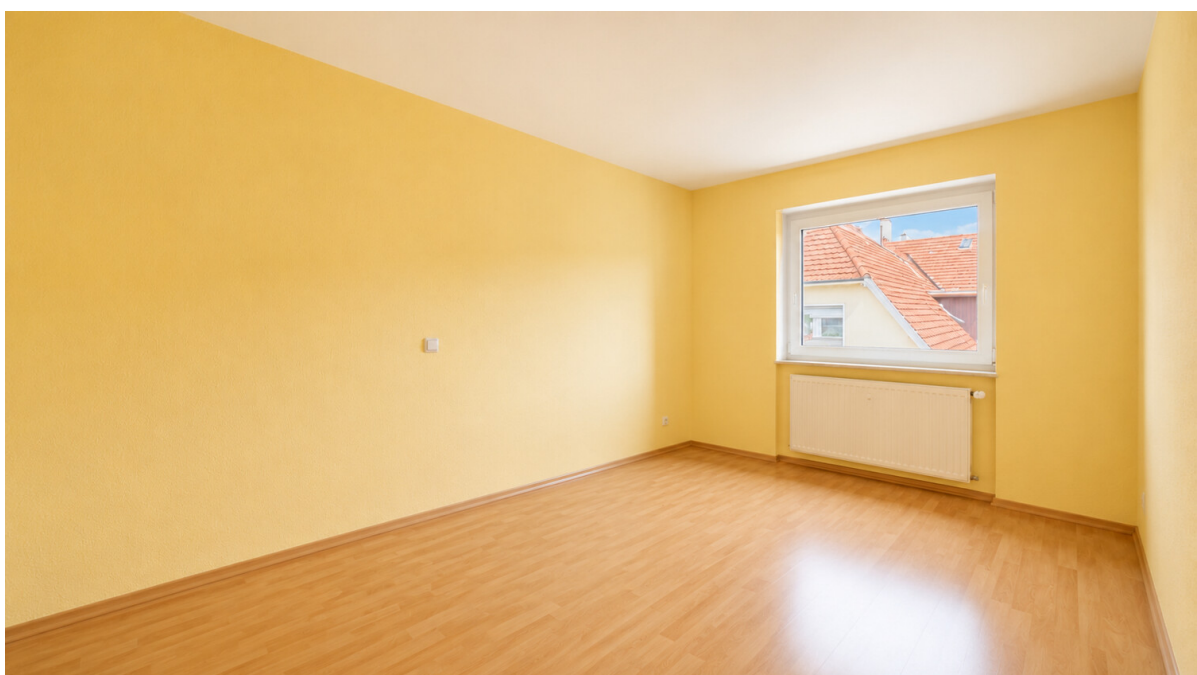
Objektnummer: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	135.26 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001026 - 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: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer ansprechenden Ausstattung und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnbereich harmonisch erweitert.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem großzügigen Flur und erschließt das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, eine praktische Garderobennische sowie einen separaten Abstellraum – ideal für zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügig geschnittene Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia. Die offene Gestaltung und die großen Fenster sorgen für ein helles und einladendes Ambiente. Angrenzend befindet sich die großzügige Wohnküche mit schöner Aussicht, die ausreichend Platz für einen Essbereich bietet und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Ankleide und überzeugt mit einer angemessenen Raumgröße – ideal für alle, die Wert auf Funktionalität und Ordnung legen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Fahrradraum sowie einen Stellplatz im Duplexparker.

Die Wohnung verbindet zeitgemäßes Wohnen mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und ist derzeit vermietet. Damit eignet sie sich als langfristige Kapitalanlage.

Objektnummer: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Ausstattung und Details

- Laminatböden
- Garderobe
- Tageslichtbad
- Abstellraum
- Loggia
- Duplexparker
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Waschküche und Trockenraum

Objektnummer: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Alles zum Standort

Nieder-Erlenbach liegt in den südlichen Ausläufern am gleichnamigen Erlenbach. Die Frankfurter Hauptwache liegt circa 14 Kilometer entfernt, Bad Vilbel etwa 4 Kilometer. Nach Dortelweil im Osten sind es ebenso wie nach Nieder-Eschbach im Westen etwa vier Kilometer. Im Südwesten liegt Harheim und im Südosten Massenheim jeweils zwei Kilometer entfernt.

Die Ausfahrt Frankfurt Nieder-Eschbach an der A661 erreicht man in sechs Minuten. Eine weitere Verbindung zur Innenstadt und zur A661 führt Richtung Bad Vilbel zur A3, Anschluss Massenheim.

Die Bushaltestelle „Rathaus Nieder-Erlenbach“ ist in nur zwei Gehminuten erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung zur U-Bahn-Station „Frankfurt (Main) Nieder-Eschbach“, von der aus Sie die Frankfurter Innenstadt in etwa 20 Minuten bequem erreichen.

Objektnummer: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

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 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: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com