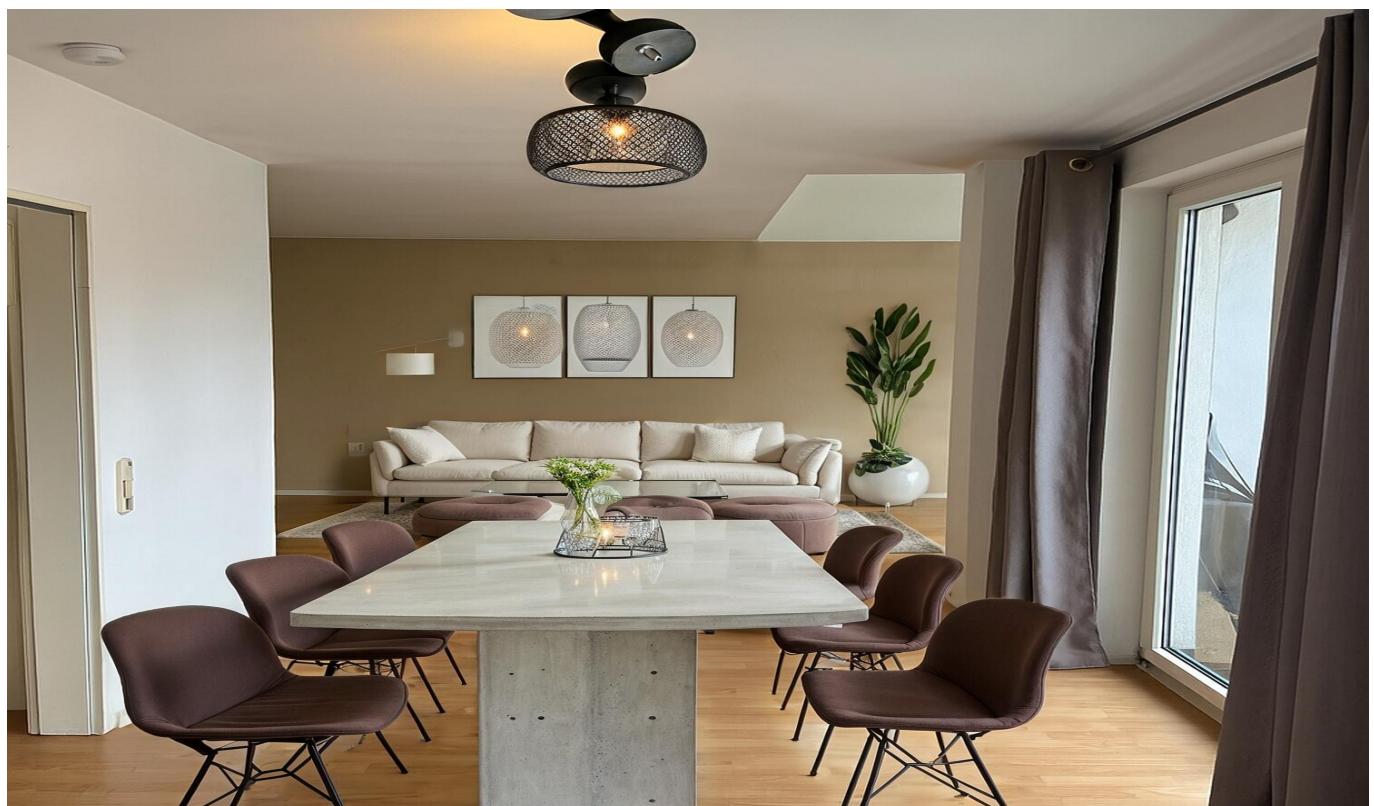


Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Two-room penthouse apartment with panoramic views and west-facing balcony

*Property ID: 25001249*



PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 51,5 m<sup>2</sup> • 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup> a
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



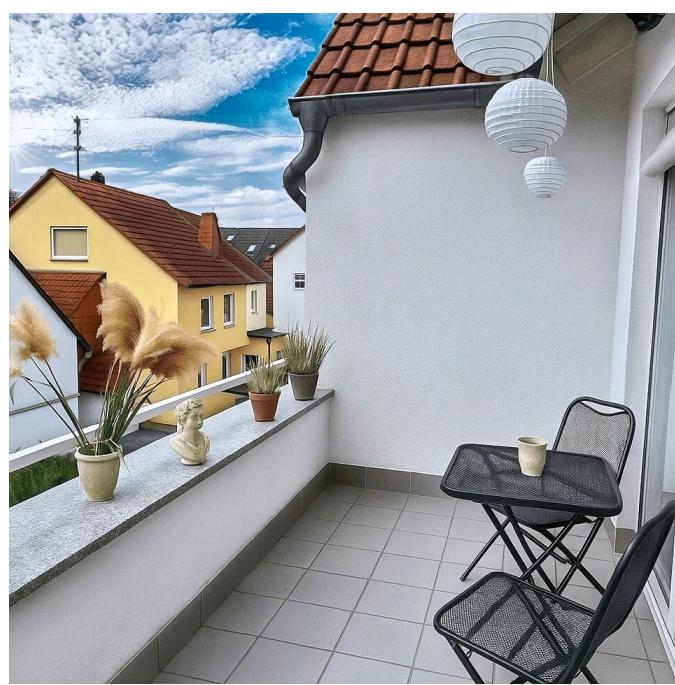
Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## The property



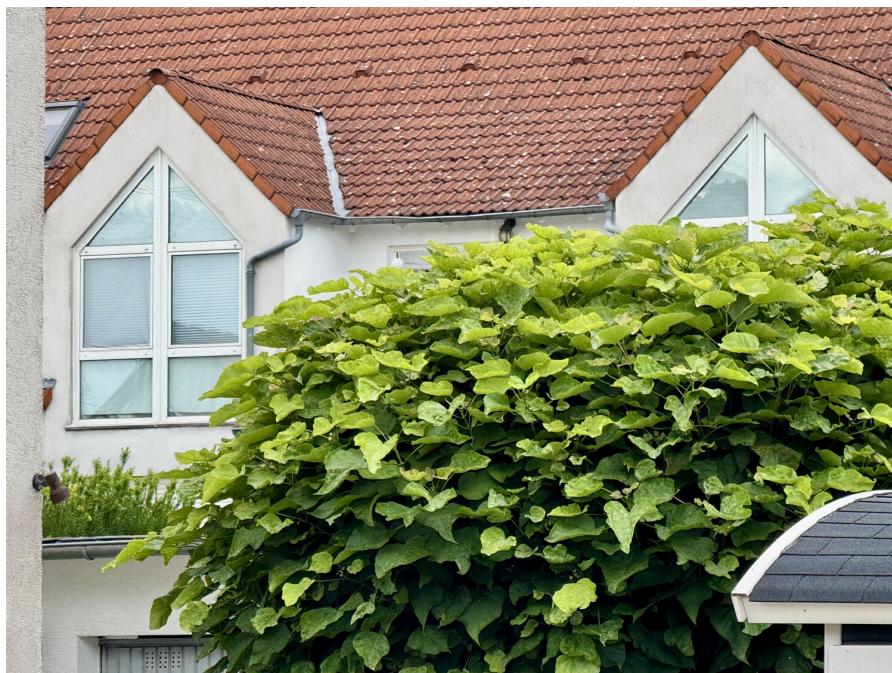
Property ID: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## 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

This well-maintained penthouse apartment impresses with its successful combination of a thoughtful layout, high-quality features, and a cozy atmosphere. A particular highlight is the sunny balcony, perfect for relaxing outdoors. The entrance leads via a small landing to an interior bathroom, a practical cloakroom, and a separate storage room – ideal for creating additional storage space. The heart of the apartment is the open-plan living/dining area with an integrated kitchen. Generous panoramic windows ensure light-filled rooms and a welcoming ambiance, both here and in the bedroom. The passageway to the bedroom also offers an ideal space for a home office. The bedroom itself provides ample room for a comfortable dressing room – perfect for those who value comfort and organization. This attractive offer is rounded off by a private, dry cellar storage room, a bicycle storage room, and a parking space in the adjacent duplex parking system. This penthouse apartment combines modern living, bright rooms, and practical details – a comfortable home that is currently rented.

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

## Details of amenities

- Laminatböden
- Handtuchtrockner im Badezimmer
- Bodentiefe Fenster
- Balkon
- Duplexparken
- 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/(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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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