

Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

# Familienfreundliches Reiheneckhaus mit Gartenidylle auf Erbpacht

*Property ID: 26001031*



**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 338 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26001031 - 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: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## At a glance

Property ID	26001031	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 119,6 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 43 m <sup>2</sup>
Year of construction	1961	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	27.02.2036	Final Energy Demand	195.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## The property



Property ID: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## The property



Property ID: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## The property



Property ID: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## The property



Property ID: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## The property



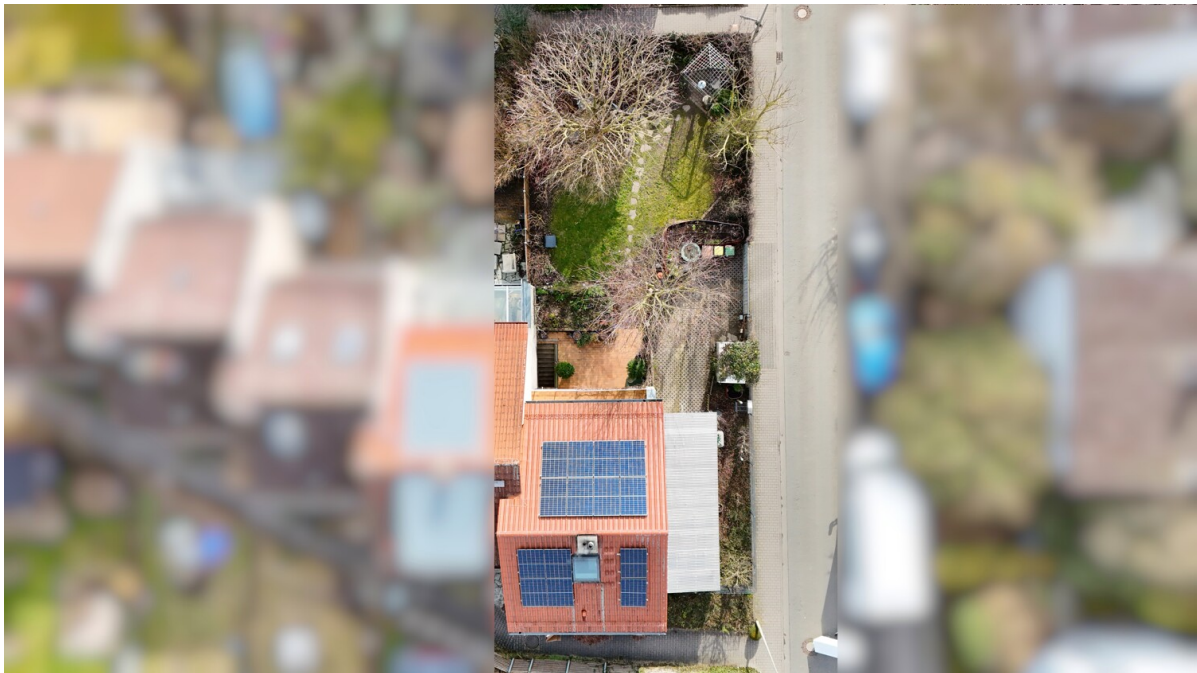
Property ID: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## The property



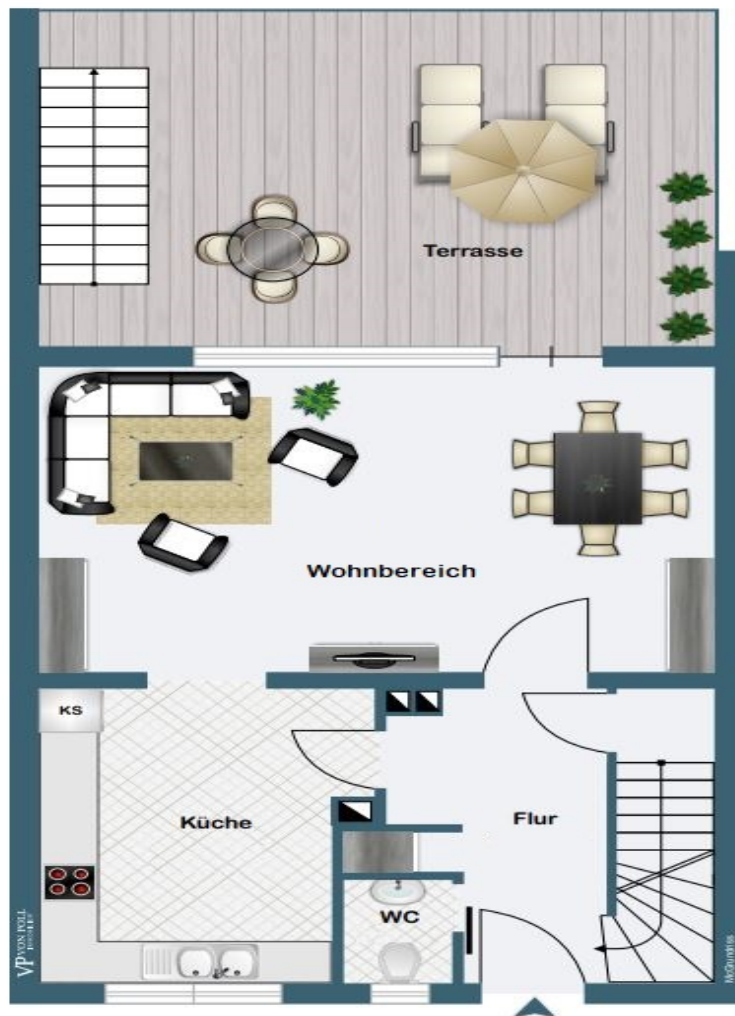
Property ID: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

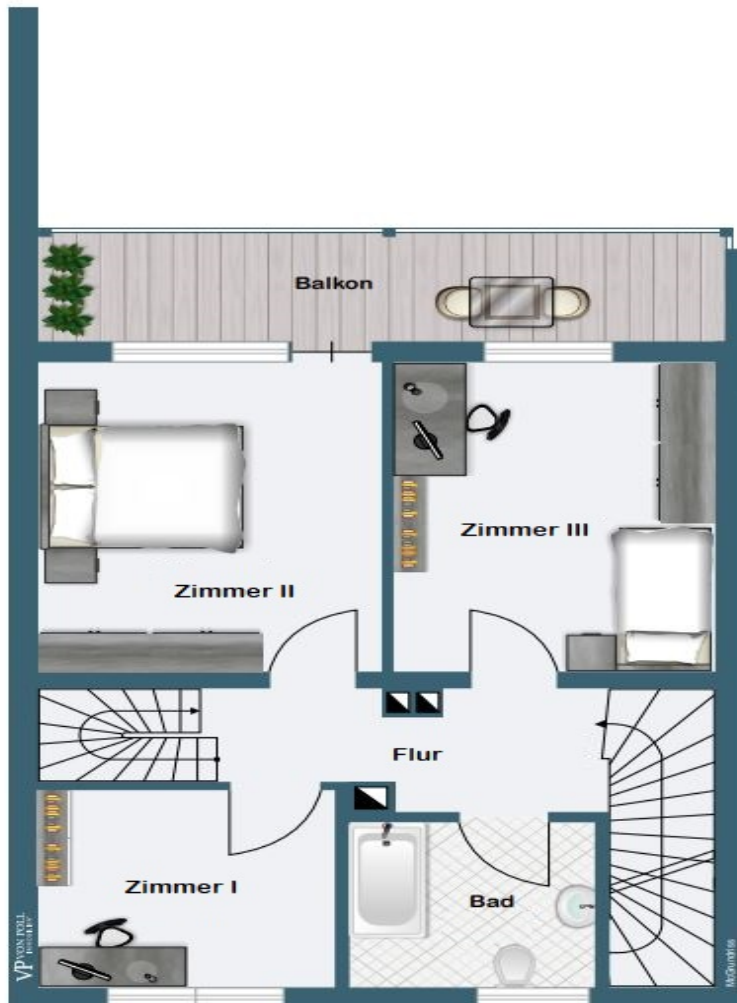
## The property



Property ID: 26001031 - 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: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach**

## A first impression

Das im Jahr 1961 erbaute und 2015 umfassend sanierte Reiheneckhaus bietet rund circa 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem circa 338 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück. Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf Werterhalt und Energieeffizienz gelegt.

Die Immobilie verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, sowie ein ausgebauten Dachstudio, das sich ideal als Homeoffice oder zusätzlicher Rückzugsraum eignet. Ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Netzwerk- und Kabelanschlüsse in sämtlichen Wohnräumen unterstreichen die Ausstattung. Elektrische Markisen auf der Terrasse und dem Balkon im Obergeschoss erweitern an sonnigen Tagen den Wohnbereich ins Freie.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung mit Niedrigtemperaturkessel, ergänzt durch einen Kaminofen im Wohnbereich. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen 80-Liter-Boiler. Im Rahmen der Sanierung wurden die Elektro- und Wasserleitungen erneuert, das Kanalsystem im Inliner-Verfahren saniert sowie das Dach mit einer Aufsparrendämmung energetisch optimiert. Eine 2023 installierte Photovoltaikanlage mit 5-kW-Speicher unterstützt zusätzlich die nachhaltige Energieversorgung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet vielseitige Nutz- und Abstellflächen. Von hier aus besteht ein direkter Zugang in den Garten.

Die im Zuge der Sanierung professionell gestaltete Außenanlage präsentiert sich großzügig und gepflegt, mit drei ausgesuchten Laubbäumen, vielen Rogen, sowie einem liebevoll angelegten Naschgarten mit Beerensträuchern und Kräutern. Ein Hochbeet ergänzt die Gartenfläche und bietet ideale Bedingungen für den Anbau

von Obst und Gemüse. Eine funkgesteuerte Bewässerungsanlage sowie ein Mähroboter erleichtern die Pflege. Ein Pavillon schafft einen geschützten Aufenthaltsbereich im Freien.

Der Carport bietet eine komfortable und geschützte Stellplatzlösung für zwei PKW. Die Zufahrt erfolgt über ein elektrisches Rolltor; ein angrenzender, abschließbarer Fahrradraum sowie ein praktischer Geräteschuppen runden das Angebot ab.

Der aktuelle Erbpachtvertrag weist eine Restlaufzeit von 32 Jahren auf. Der jährliche Erbbauzins beträgt 2.991,30 Euro. Eine Verlängerung um weitere 99 Jahre ist möglich; in diesem Fall erhöht sich der Erbbauzins auf 6.520 Euro jährlich.

**Property ID: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach**

## Details of amenities

- 8-kW-Holzofen
- Infrarotheizung im Badezimmer und Wohnzimmer
- Photovoltaikanlage mit 5-kW-Speicher
- Smart Home (Netzwerk- und Kabelanschluss in jedem Wohnraum)
- Schallschutzfenster im Obergeschoss-Schlafzimmer
- Elektrische Markisen auf der Terrasse und dem Balkon im Obergeschoss
- Balkon
- Terrasse
- Ein wunderschön gestalteter Garten mit alten Obstbäumen und Hochbeet
- Gartenpavillon
- Naschgarten
- Funkgesteuerte Bewässerungsanlage und Mähroboter
- Insektenschutzgitter
- Carport mit elektrischem Rolltor

**Property ID: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im nördlichsten Stadtteil Frankfurts – Nieder-Erlenbach – und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Zugehörigkeit zur Mainmetropole. Der charmante Stadtteil bewahrt seinen dörflichen Charakter mit historischem Ortskern und Fachwerkbestand und ist zugleich in die städtische Infrastruktur Frankfurts eingebunden. Umgeben von Feldern, Wiesen und Grünflächen bietet Nieder-Erlenbach eine hohe Wohn- und Lebensqualität, insbesondere für Familien und Ruhesuchende.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grundschule sowie gastronomische Angebote sind im Stadtteil vorhanden. Weiterführende Schulen und umfangreiche Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen.

Die Anbindung ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Mehrere Buslinien verbinden Nieder-Erlenbach mit den umliegenden Stadtteilen und wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen ist das gesamte Rhein-Main-Gebiet komfortabel erreichbar. Anschlüsse an das S- und U-Bahn-Netz bestehen in den benachbarten Stadtteilen.

**Property ID: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach**

## Other information

**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 vorbehalten 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: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 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)