

Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Complejo residencial compuesto por edificios delantero y trasero.

*Número de propiedad: 25001207*



---

**PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 321,26 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 382 m<sup>2</sup>**

---

Número de propiedad: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## De un vistazo

|                      |  |                                      |   |
|----------------------|--|--------------------------------------|---|
| Número de propiedad  | 25001207                                       | Precio de compra                     | 795.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 321,26 m <sup>2</sup>                      | Casa plurifamiliar y de rentabilidad | Casa plurifamiliar  |
| Año de construcción  | 1971   | Comisión                             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje | Método de construcción               | Sólido  |
|                      |  | Superficie alquilable                | ca. 321 m <sup>2</sup>  |

Número de propiedad: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado  | Consumo de energía final                            | 172.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 05.08.2035          | Clase de eficiencia energética                      | F                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1971                        |

Número de propiedad: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Una primera impresión

Se venden dos casas multifamiliares en el corazón de Nieder-Erlenbach, con una ubicación céntrica y amplios apartamentos. El edificio delantero se construyó en 1971, mientras que el edificio trasero adyacente, construido en 1964, completa el conjunto. La propiedad ofrece una superficie total alquilable de aproximadamente 321 m<sup>2</sup>. El edificio delantero cuenta con apartamentos de tres habitaciones. Además de los dos edificios, el complejo incluye un garaje, un garaje doble y una plaza de aparcamiento exterior. La propiedad cuenta con calefacción central de gas. El edificio delantero cuenta con un sótano completo, mientras que los trasteros del edificio trasero se encuentran sobre rasante, junto a los garajes. El alquiler medio actual es de aproximadamente 10,30 € por metro cuadrado. También se puede alquilar una vitrina en el edificio por 80 € al año.

Número de propiedad: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Todo sobre la ubicación

Nieder-Erlenbach, liegt in den südlichen Ausläufern am gleichnamigen Erlenbach. Die Frankfurter Hauptwache liegt circa 14 Kilometer entfernt, Bad Vilbel etwa 5 Kilometer. Im Südwesten liegt Harheim und im Südosten Massenheim jeweils drei Kilometer entfernt.

Die Auffahrt Frankfurt Nieder-Eschbach an der A661 erreicht man in 15 Minuten. Über die Buslinien 25 (Berkersheim/Harheim), 27 (Preungesheim) und 29 (Nordwestzentrum) ist der Ort an die S6 in Berkersheim bzw. die U2 in Nieder-Eschbach angebunden. Die Buslinie 65 verbindet den Ort mit Bad Vilbel und Bad Homburg Ober-Erlenbach, während die Linie N4 in allen Nächten den Anschluss an das Frankfurter Nachtbusnetz herstellt.

Número de propiedad: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 172.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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

Número de propiedad: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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