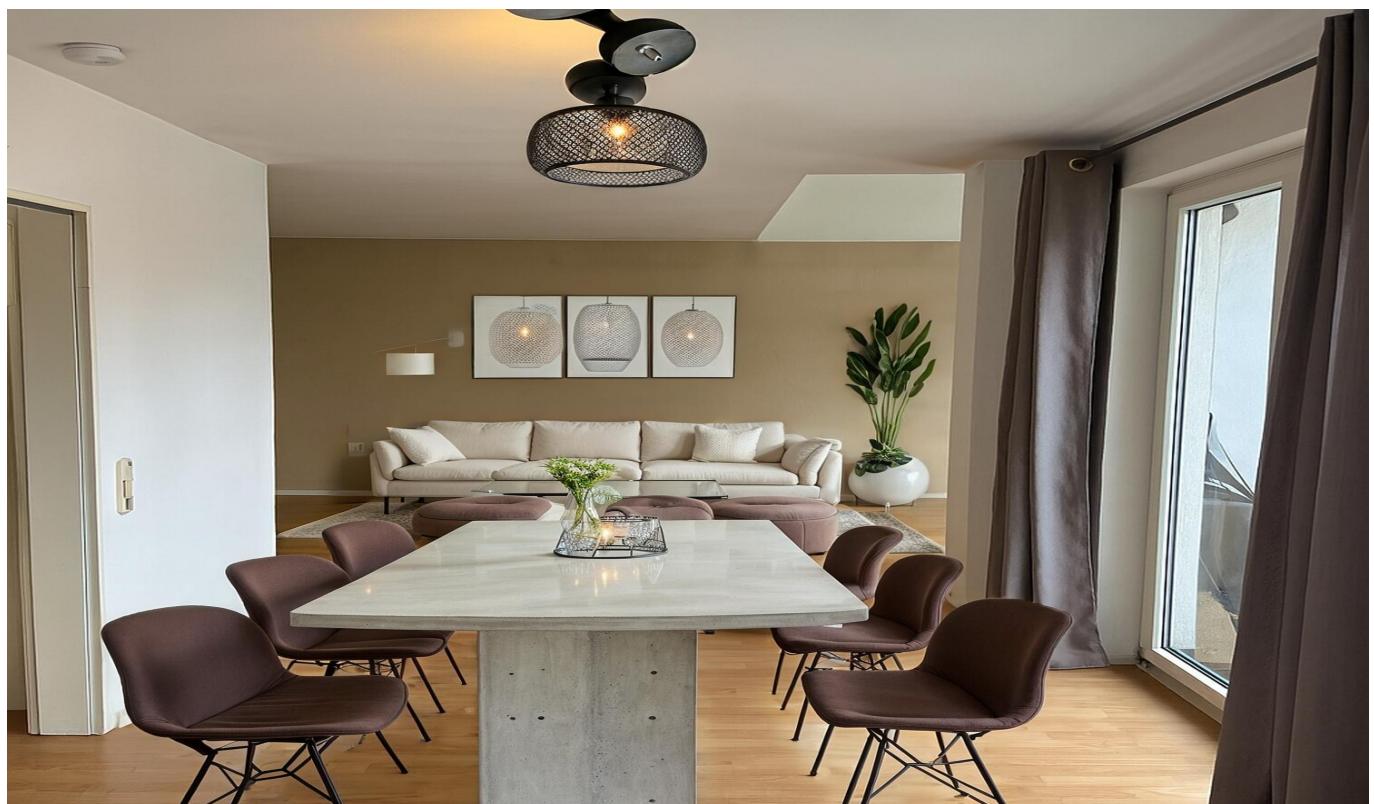


Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Ático de dos habitaciones con vistas panorámicas y balcón orientado al oeste.

**Número de propiedad: 25001249**



**PRECIO DE COMPRA: 225.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 51,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25001249
Superficie habitable	ca. 51,5 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1993

Precio de compra	225.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 4 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	135.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.08.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25001249 - 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.

Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Una primera impresión

Este ático, impecablemente cuidado, impresiona por su acertada combinación de distribución, acabados de alta calidad y un ambiente acogedor. Destaca especialmente su soleado balcón, perfecto para relajarse al aire libre. La entrada conduce, a través de un pequeño rellano, a un baño interior, un práctico aseo y un trastero independiente, ideal para crear espacio de almacenamiento adicional. El corazón del apartamento es el salón-comedor de planta abierta con cocina integrada. Los amplios ventanales panorámicos garantizan una gran luminosidad y un ambiente acogedor, tanto en esta zona como en el dormitorio. El pasillo que lleva al dormitorio también ofrece un espacio ideal para un despacho. El dormitorio ofrece un amplio espacio para un cómodo vestidor, perfecto para quienes valoran la comodidad y el orden. Esta atractiva oferta se completa con un trastero privado en sótano seco, un cuarto para guardar bicicletas y una plaza de aparcamiento en el aparcamiento dúplex adyacente. Este ático combina un estilo de vida moderno, estancias luminosas y detalles prácticos: una vivienda confortable que actualmente se alquila.

Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Otros datos

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 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 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.

Número de propiedad: 25001249 - 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: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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