

Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

# Familienfreundliches Reiheneckhaus mit Gartenidylle auf Erbpacht

*Número de propiedad: 26001031*



PRECIO DE COMPRA: 420.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 338 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26001031 - 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: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26001031
Superficie habitable	ca. 119,6 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	420.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 43 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>27.02.2036</b>	Demanda de energía final	<b>195.40 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>F</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1961</b>

Número de propiedad: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## La propiedad



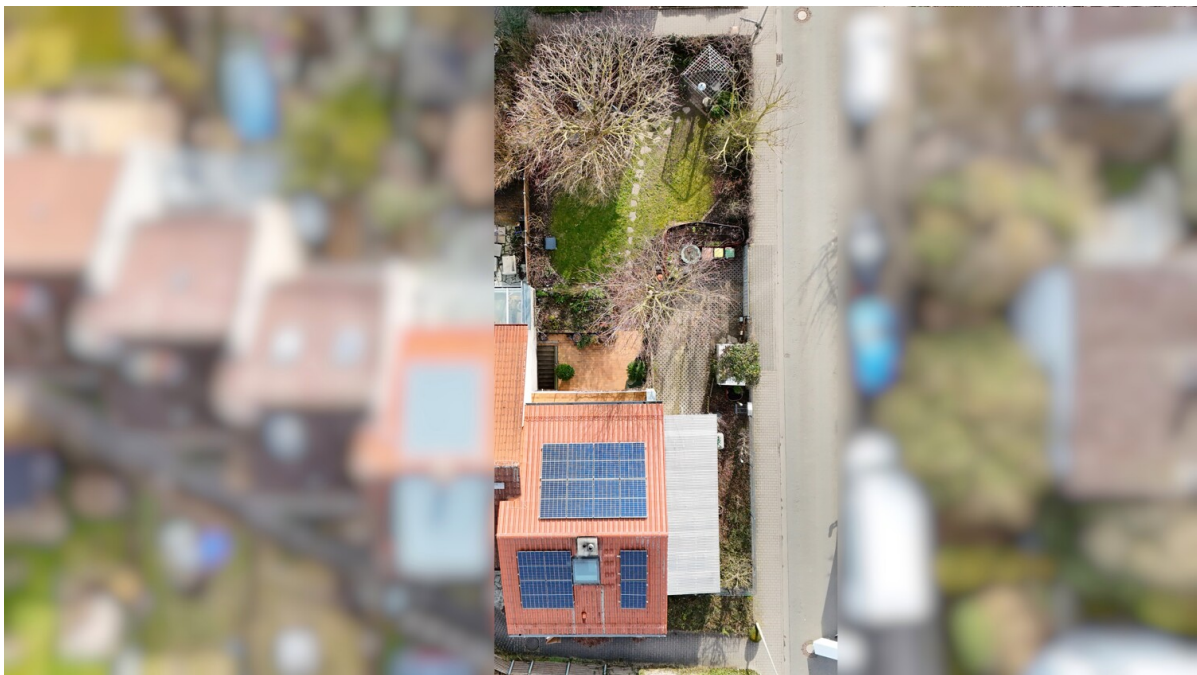
Número de propiedad: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

## La propiedad



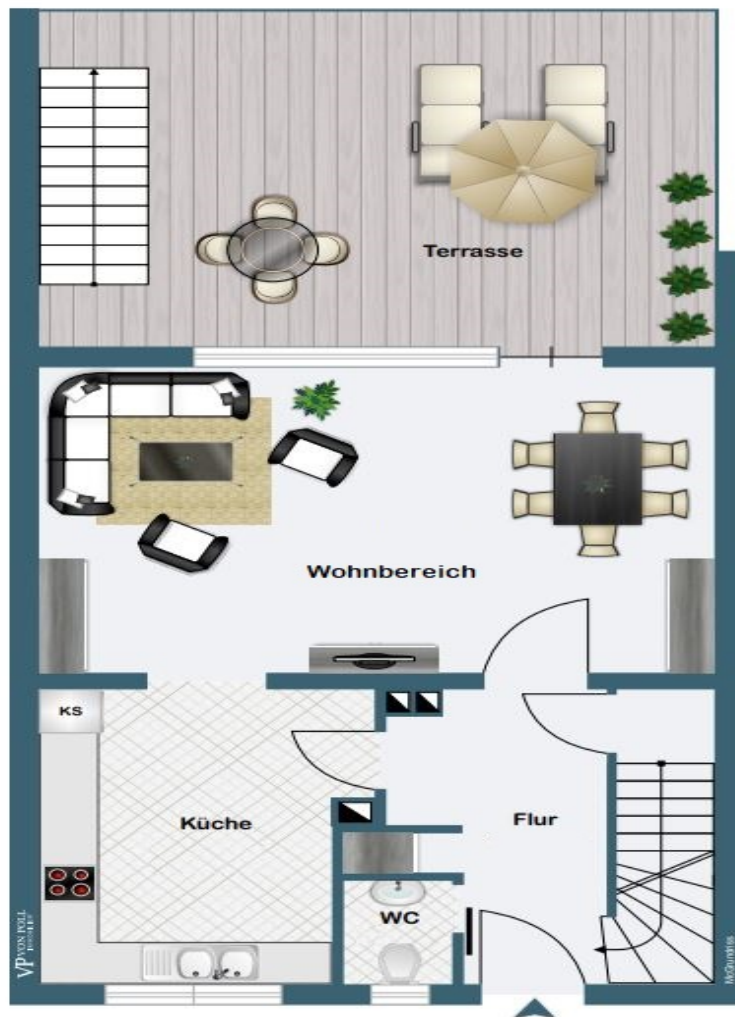
Número de propiedad: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

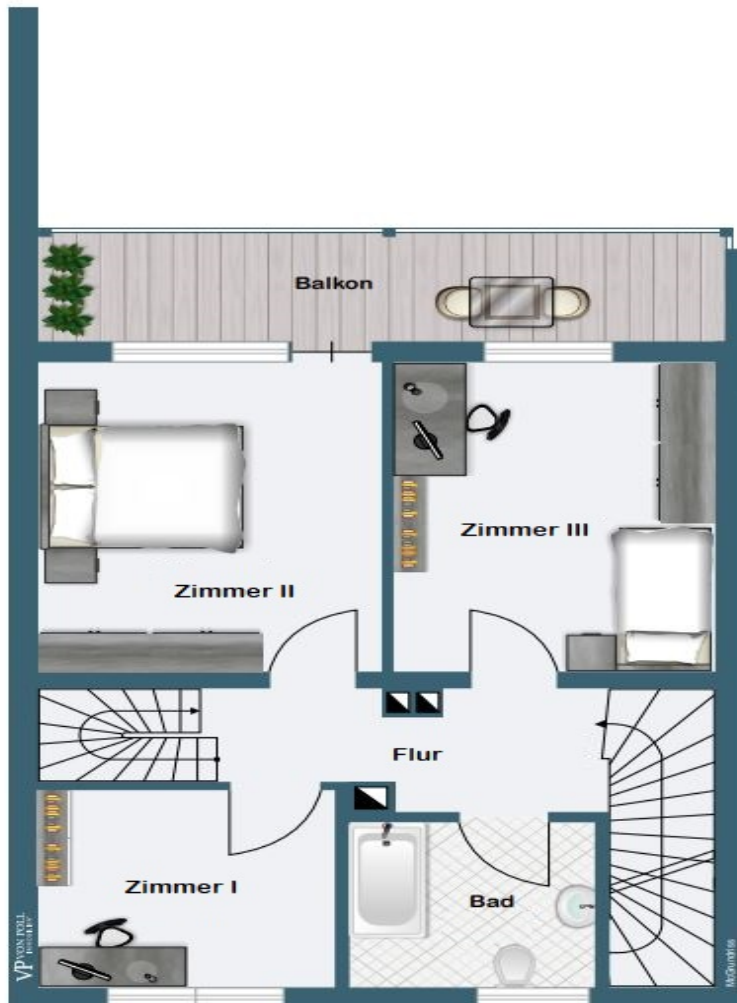
## La propiedad



Número de propiedad: 26001031 - 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: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach**

## Una primera impresión

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 ausgebautes 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 Rosen, 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.

**Número de propiedad: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach**

## Otros datos

**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: 26001031 - 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**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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