

Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Kapitalanlage - Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

CODE DU BIEN: 26001026



PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,48 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001026
Surface habitable	ca. 67,48 m²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1993

Prix d'achat	295.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

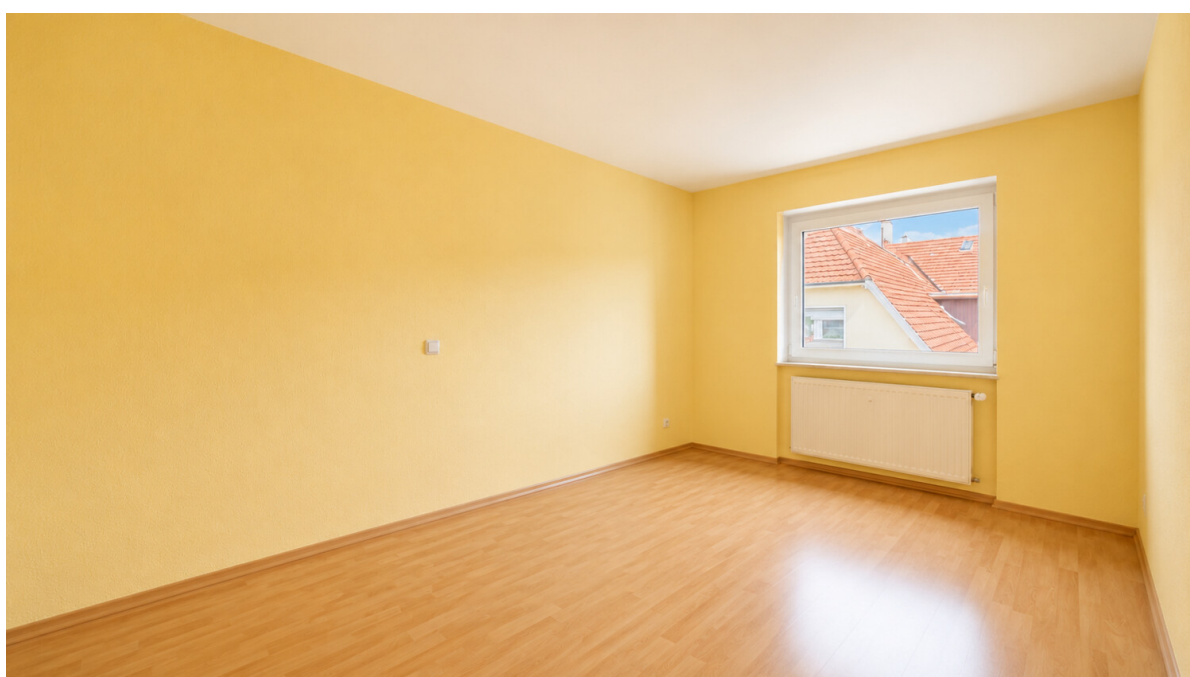
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	135.26 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La propriété



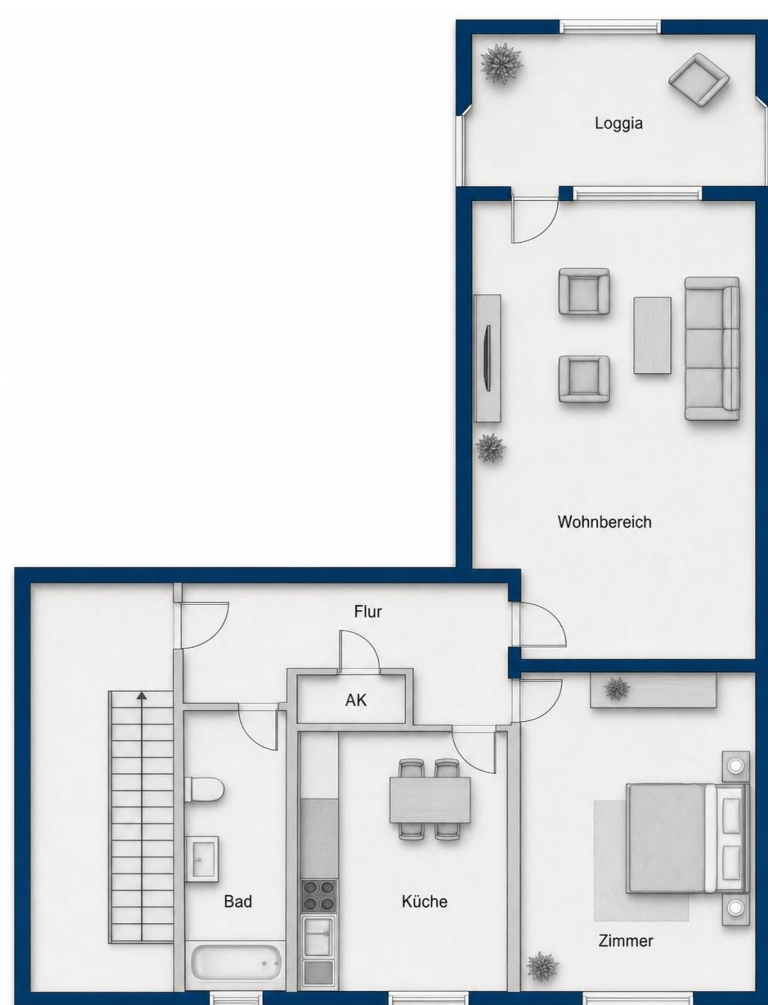
CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Une première impression

Diese gepflegte Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer ansprechenden Ausstattung und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnbereich harmonisch erweitert.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem großzügigen Flur und erschließt das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, eine praktische Garderobennische sowie einen separaten Abstellraum – ideal für zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügig geschnittene Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia. Die offene Gestaltung und die großen Fenster sorgen für ein helles und einladendes Ambiente. Angrenzend befindet sich die großzügige Wohnküche mit schöner Aussicht, die ausreichend Platz für einen Essbereich bietet und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Ankleide und überzeugt mit einer angemessenen Raumgröße – ideal für alle, die Wert auf Funktionalität und Ordnung legen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Fahrradraum sowie einen Stellplatz im Duplexparker.

Die Wohnung verbindet zeitgemäßes Wohnen mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und ist derzeit vermietet. Damit eignet sie sich als langfristige Kapitalanlage.

CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Détails des commodités

- Laminatböden
- Garderobe
- Tageslichtbad
- Abstellraum
- Loggia
- Duplexparker
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Waschküche und Trockenraum

CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Tout sur l'emplacement

Nieder-Erlenbach liegt in den südlichen Ausläufern am gleichnamigen Erlenbach. Die Frankfurter Hauptwache liegt circa 14 Kilometer entfernt, Bad Vilbel etwa 4 Kilometer. Nach Dortelweil im Osten sind es ebenso wie nach Nieder-Eschbach im Westen etwa vier Kilometer. Im Südwesten liegt Harheim und im Südosten Massenheim jeweils zwei Kilometer entfernt.

Die Ausfahrt Frankfurt Nieder-Eschbach an der A661 erreicht man in sechs Minuten. Eine weitere Verbindung zur Innenstadt und zur A661 führt Richtung Bad Vilbel zur A3, Anschluss Massenheim.

Die Bushaltestelle „Rathaus Nieder-Erlenbach“ ist in nur zwei Gehminuten erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung zur U-Bahn-Station „Frankfurt (Main) Nieder-Eschbach“, von der aus Sie die Frankfurter Innenstadt in etwa 20 Minuten bequem erreichen.

CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com