**Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

# Wohnensemble bestehend aus Vorder- und Hinterhaus

***??????? ????????: 25001207***

**???? ??????: 800.000 EUR • ?????????: ca. 321,26 m$^2$ • ?????? ???: 382 m$^2$**

**??????? ????????: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25001207 |
| ????????? | ca. 321,26 m² |
| ???? ????????? | 1971 |
| ????? ????????? | 1 x ????????? ????? ?????????, 3 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 800.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ????????? | ?????? |
| ??????????? ????? | ca. 321 m² |

**??????? ????????: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? ?????? ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 05.08.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ?????????? ????????? | 172.60 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | F |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 1971 |

**??????? ????????: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**??????? ????????: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

# ??? ????? ????????

Zum Verkauf stehen zwei Mehrfamilienhäuser im Herzen von Nieder-Erlenbach, welche durch ihre zentrale Lage und Wohnungsgrößen bestechen. Das Vorderhaus wurde im Jahr 1971 erbaut, das angrenzende Hinterhaus ergänzt das Ensemble mit Baujahr 1964. Insgesamt bietet das Objekt eine vermietbare Fläche von ca. 321 m². Das Vorderhaus verfügt stets über Wohnungen mit drei Zimmern.

Das Ensemble umfasst neben den beiden Gebäuden auch eine Garage sowie eine Doppelgarage, zudem gibt es noch einen Außenstellplatz.

Die Immobilie wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt. Das Vorderhaus ist vollständig unterkellert die Abstellräume für das Hinterhaus sind oberirdisch neben den Garagen.

Die aktuelle Durchschnittsmiete beträgt ca. 10,30€.
Zusätzlich ist ein Schaukasten am Haus für 80 Euro pro Jahr vermietet.

**??????? ????????: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

# ??? ??? ??? ??????????

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.

**??????? ????????: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 172.60 kwh/(m²*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 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.

**??????? ????????: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: commercial.frankfurt@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com