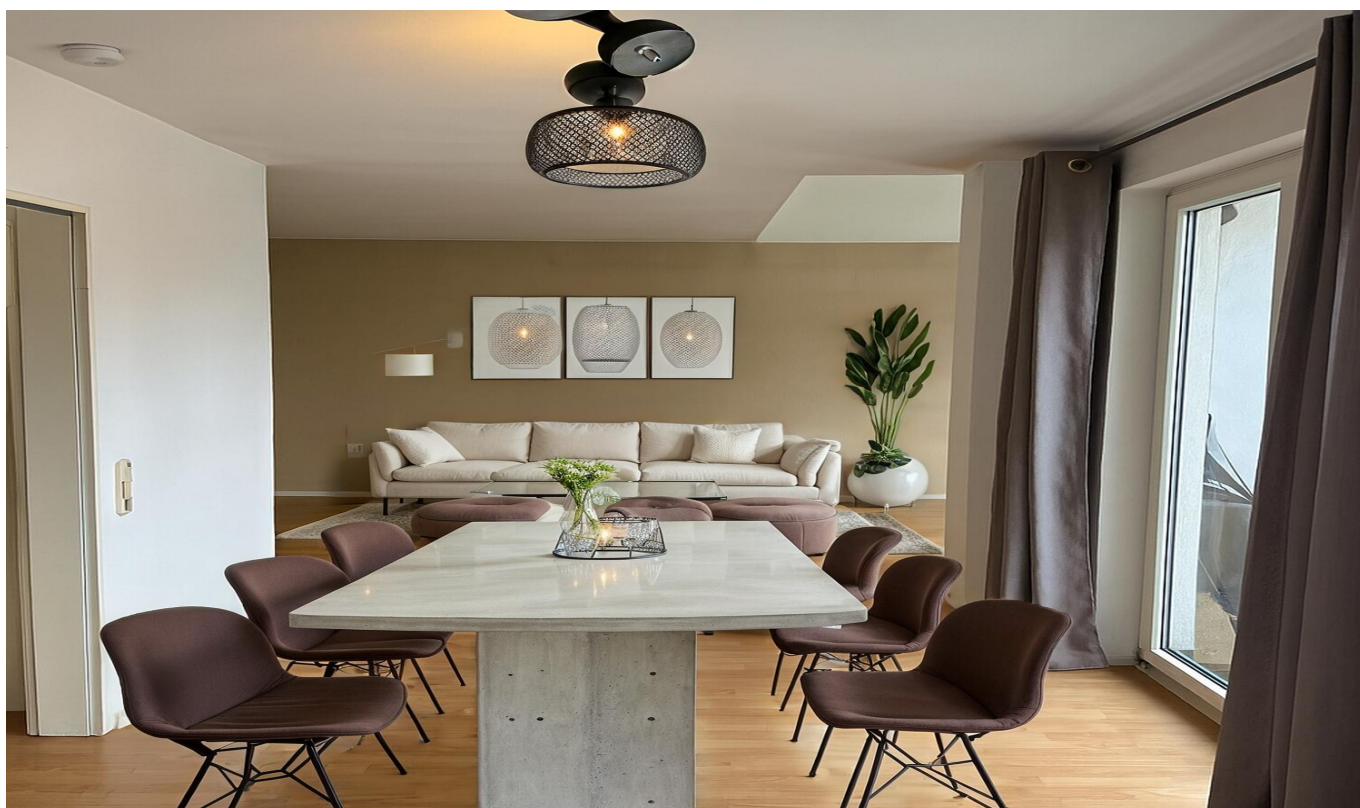


Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

# Kétszobás penthouse lakás panorámás kilátással és nyugati fekvésű erkéllyel

VP azonosító: 25001249



VÉTELÁR: 225.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 51,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Áttekintés

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| VP azonosító    | 25001249                |
| Hasznos lakótér | ca. 51,5 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 2                       |
| Szobák          | 2                       |
| Hálósobák       | 1                       |
| Fürdőszobák     | 1                       |
| Építés éve      | 1993                    |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 225.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Felszereltség           | Erkély                                                                                |

VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.08.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 135.26 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                |

VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Az ingatlan

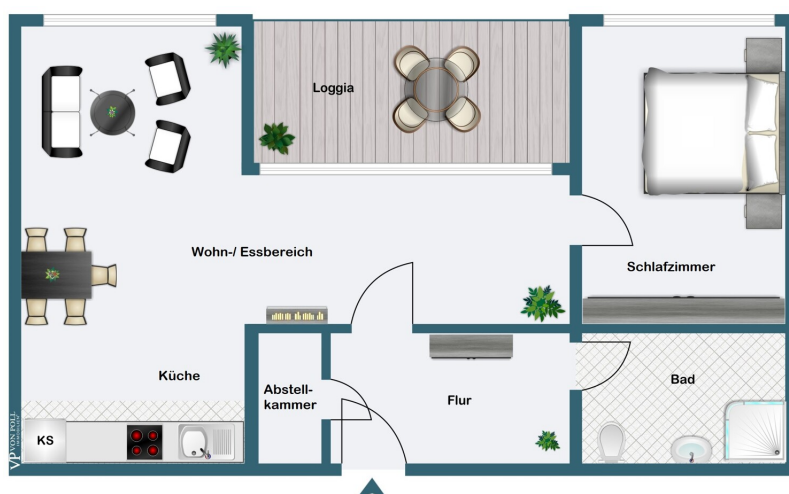


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott penthouse lakás lenyugözően ötvözi az átgondolt elrendezést, a magas minőségű funkciókat és a hangulatos légkört. Különös vonzeró a napsütötte erkély, amely tökéletes a szabadtéri kikapcsolódásra. A bejárat egy kis pihenőn keresztül egy belső fürdőszobába, egy praktikus gardróbba és egy különálló tárolóhelyiségbe vezet – ideális további tárolóhely kialakítására. A lakás szíve a nyitott terü nappali/étkező, beépített konyhával. A nagyméretű panorámaablakok világos szobákat és barátságos hangulatot biztosítanak itt és a hálósobában is. A hálósobába vezető átjáró ideális helyet kínál egy dolgozószoba számára is. Maga a hálósoba bőséges helyet biztosít egy kényelmes öltözőnek – tökéletes azok számára, akik értékelik a kényelmet és a rendszerezést. Ezt a vonzó ajánlatot egy privát, száraz pincetároló, egy kerékpártároló és egy parkolóhely teszi teljessé a szomszédos kétszintes parkolórendszerben. Ez a penthouse lakás modern életstílust, világos szobákat és praktikus részleteket ötvöz – egy kényelmes otthon, amelyet jelenleg bérbe adnak.

VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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