

Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Complesso residenziale costituito da edifici anteriori e posteriori

*Codice oggetto: 25001207*



**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 321,26 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 382 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001207	Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Superficie netta	ca. 321,26 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1971	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 3 x Garage	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 321 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	172.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.08.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

**Codice oggetto: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Una prima impressione

Sono in vendita due case plurifamiliari nel cuore di Nieder-Erlenbach, in posizione centrale e con ampi appartamenti. L'edificio anteriore è stato costruito nel 1971, mentre l'adiacente edificio posteriore, costruito nel 1964, completa il complesso. L'immobile offre una superficie locativa totale di circa 321 m<sup>2</sup>. L'edificio anteriore ospita appartamenti trilocali. Oltre ai due edifici, il complesso comprende un garage e un garage doppio, nonché un posto auto esterno. L'immobile è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. L'edificio anteriore dispone di un seminterrato completo, mentre i locali di deposito dell'edificio posteriore si trovano fuori terra accanto ai garage. L'affitto medio attuale è di circa 10,30 € al metro quadro. È inoltre possibile affittare una vetrina sull'edificio al prezzo di 80 € all'anno.

**Codice oggetto: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 172.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25001207 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

von Poll Immobilien GmbH

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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