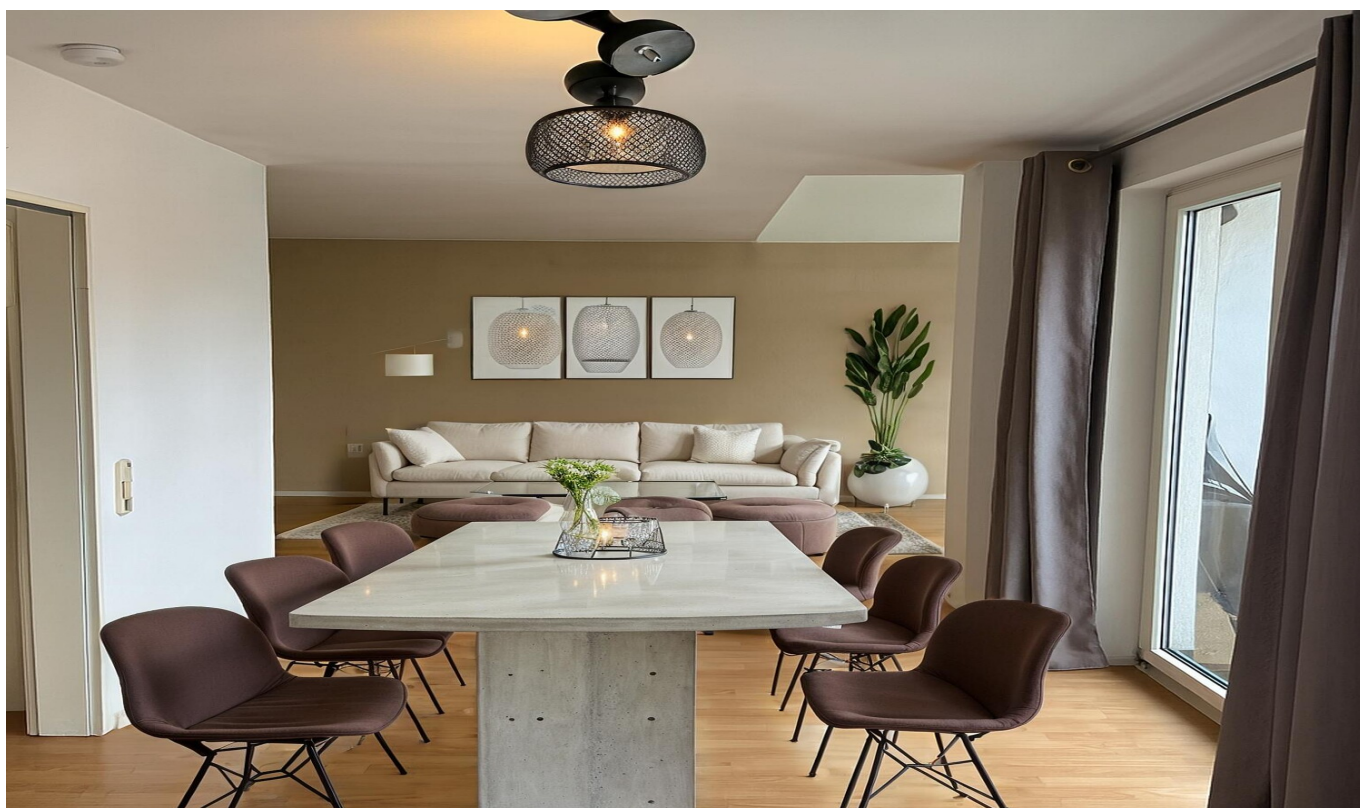


Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Attico bilocale con vista panoramica e balcone esposto a ovest

Codice oggetto: 25001249



PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 51,5 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

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

Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001249
Superficie netta	ca. 51,5 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1993

Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	135.26 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	24.08.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25001249 - 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.

Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Una prima impressione

Questo attico ben curato colpisce per la riuscita combinazione di una distribuzione degli spazi studiata nei minimi dettagli, finiture di alta qualità e un'atmosfera accogliente. Un punto di forza è il balcone soleggiato, perfetto per rilassarsi all'aperto. L'ingresso conduce, tramite un piccolo pianerottolo, a un bagno interno, un pratico guardaroba e un ripostiglio separato, ideale per creare ulteriore spazio. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno/pranzo open space con cucina integrata. Le ampie finestre panoramiche garantiscono ambienti luminosi e un'atmosfera accogliente, sia qui che nella camera da letto. Il passaggio verso la camera da letto offre anche uno spazio ideale per un home office. La camera da letto stessa offre ampio spazio per una comoda cabina armadio, perfetta per chi apprezza il comfort e l'organizzazione. Questa interessante offerta è completata da una cantina privata e asciutta, un deposito per biciclette e un posto auto nel parcheggio duplex adiacente. Questo attico combina uno stile di vita moderno, ambienti luminosi e dettagli pratici: una casa confortevole attualmente affittata.

Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Dettagli dei servizi

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



**Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25001249 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25001249 - 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: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

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

---

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