

Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Familienfreundliches Reiheneckhaus mit Gartenidylle auf Erbpacht

Codice oggetto: 26001031



PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,6 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 338 m²

Codice oggetto: 26001031 - 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: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001031
Superficie netta	ca. 119,6 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 43 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	27.02.2036	Consumo energetico	195.40 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La proprietà



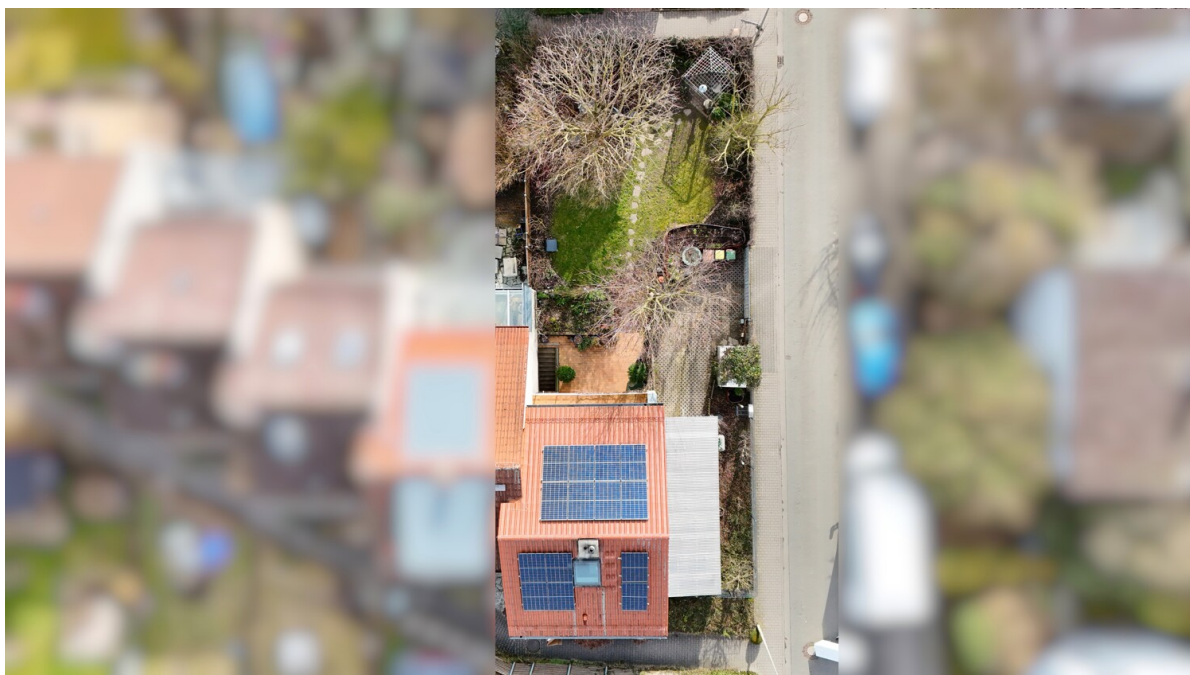
Codice oggetto: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La proprietà



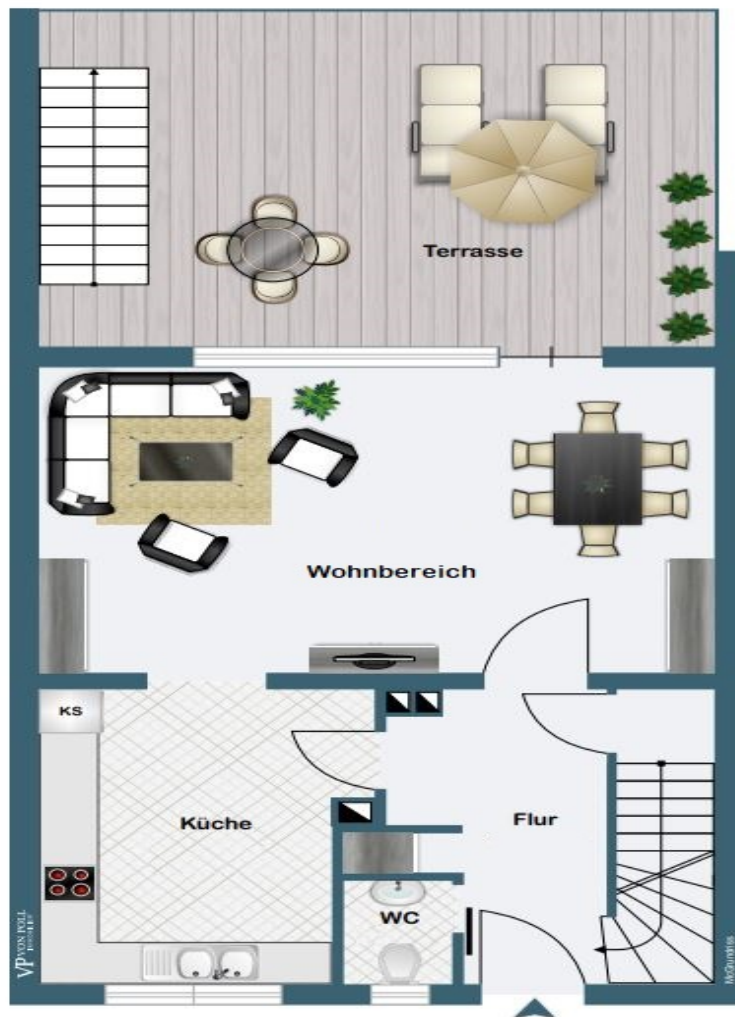
Codice oggetto: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

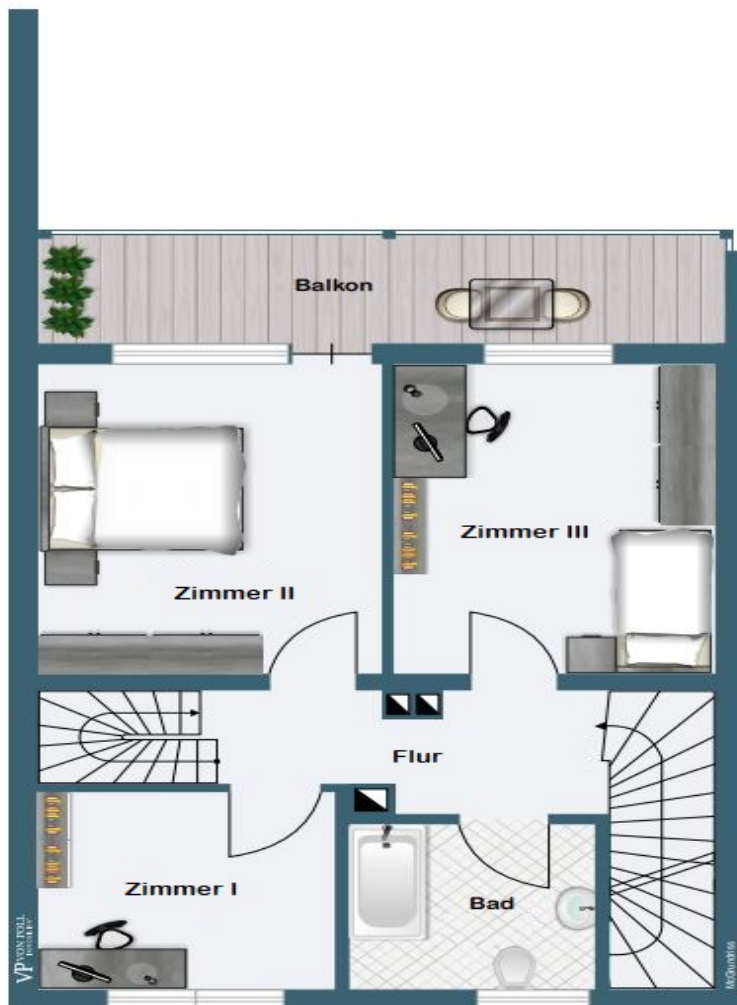
La proprietà



Codice oggetto: 26001031 - 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: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Una prima impressione

Das im Jahr 1961 erbaute und 2015 umfassend sanierte Reiheneckhaus bietet rund circa 118 m² Wohnfläche auf einem circa 338 m² großen Erbpachtgrundstück. Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf Werterhalt und Energieeffizienz gelegt.

Die Immobilie verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, sowie ein ausgebautes Dachstudio, das sich ideal als Homeoffice oder zusätzlicher Rückzugsraum eignet. Ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Netzwerk- und Kabelanschlüsse in sämtlichen Wohnräumen unterstreichen die Ausstattung. Elektrische Markisen auf der Terrasse und dem Balkon im Obergeschoss erweitern an sonnigen Tagen den Wohnbereich ins Freie.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung mit Niedrigtemperaturkessel, ergänzt durch einen Kaminofen im Wohnbereich. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen 80-Liter-Boiler. Im Rahmen der Sanierung wurden die Elektro- und Wasserleitungen erneuert, das Kanalsystem im Inliner-Verfahren saniert sowie das Dach mit einer Aufsparrendämmung energetisch optimiert. Eine 2023 installierte Photovoltaikanlage mit 5-kW-Speicher unterstützt zusätzlich die nachhaltige Energieversorgung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet vielseitige Nutz- und Abstellflächen. Von hier aus besteht ein direkter Zugang in den Garten.

Die im Zuge der Sanierung professionell gestaltete Außenanlage präsentiert sich großzügig und gepflegt, mit drei ausgesuchten Laubbäumen, vielen Rosen, sowie einem liebevoll angelegten Naschgarten mit Beerensträuchern und Kräutern. Ein Hochbeet ergänzt die Gartenfläche und bietet ideale Bedingungen für den Anbau von Obst und Gemüse. Eine funkgesteuerte Bewässerungsanlage sowie ein Mähroboter erleichtern die Pflege. Ein Pavillon schafft einen geschützten Aufenthaltsbereich im Freien.

Der Carport bietet eine komfortable und geschützte Stellplatzlösung für zwei PKW. Die Zufahrt erfolgt über ein elektrisches Rolltor; ein angrenzender, abschließbarer Fahrradraum sowie ein praktischer Geräteschuppen runden das Angebot ab.

Der aktuelle Erbpachtvertrag weist eine Restlaufzeit von 32 Jahren auf. Der jährliche Erbbauzins beträgt 2.991,30 Euro. Eine Verlängerung um weitere 99 Jahre ist möglich; in diesem Fall erhöht sich der Erbbauzins auf 6.520 Euro jährlich.

Codice oggetto: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Dettagli dei servizi

- **8-kW-Holzofen**
- **Infrarotheizung im Badezimmer und Wohnzimmer**
- **Photovoltaikanlage mit 5-kW-Speicher**
- **Smart Home (Netzwerk- und Kabelanschluss in jedem Wohnraum)**
- **Schallschutzfenster im Obergeschoss-Schlafzimmer**
- **Elektrische Markisen auf der Terrasse und dem Balkon im Obergeschoss**
- **Balkon**
- **Terrasse**
- **Ein wunderschön gestalteter Garten mit alten Obstbäumen und Hochbeet**
- **Gartenpavillon**
- **Naschgarten**
- **Funkgesteuerte Bewässerungsanlage und Mähroboter**
- **Insektenschutzgitter**
- **Carport mit elektrischem Rolltor**

Codice oggetto: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im nördlichsten Stadtteil Frankfurts – Nieder-Erlenbach – und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Zugehörigkeit zur Mainmetropole. Der charmante Stadtteil bewahrt seinen dörflichen Charakter mit historischem Ortskern und Fachwerkbestand und ist zugleich in die städtische Infrastruktur Frankfurts eingebunden. Umgeben von Feldern, Wiesen und Grünflächen bietet Nieder-Erlenbach eine hohe Wohn- und Lebensqualität, insbesondere für Familien und Ruhesuchende.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grundschule sowie gastronomische Angebote sind im Stadtteil vorhanden. Weiterführende Schulen und umfangreiche Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen.

Die Anbindung ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Mehrere Buslinien verbinden Nieder-Erlenbach mit den umliegenden Stadtteilen und wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen ist das gesamte Rhein-Main-Gebiet komfortabel erreichbar. Anschlüsse an das S- und U-Bahn-Netz bestehen in den benachbarten Stadtteilen.

Codice oggetto: 26001031 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26001031 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com