

Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Kapitalanlage - Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

Codice oggetto: 26001026



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,48 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26001026 - 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: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001026
Superficie netta	ca. 67,48 m ²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1993

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

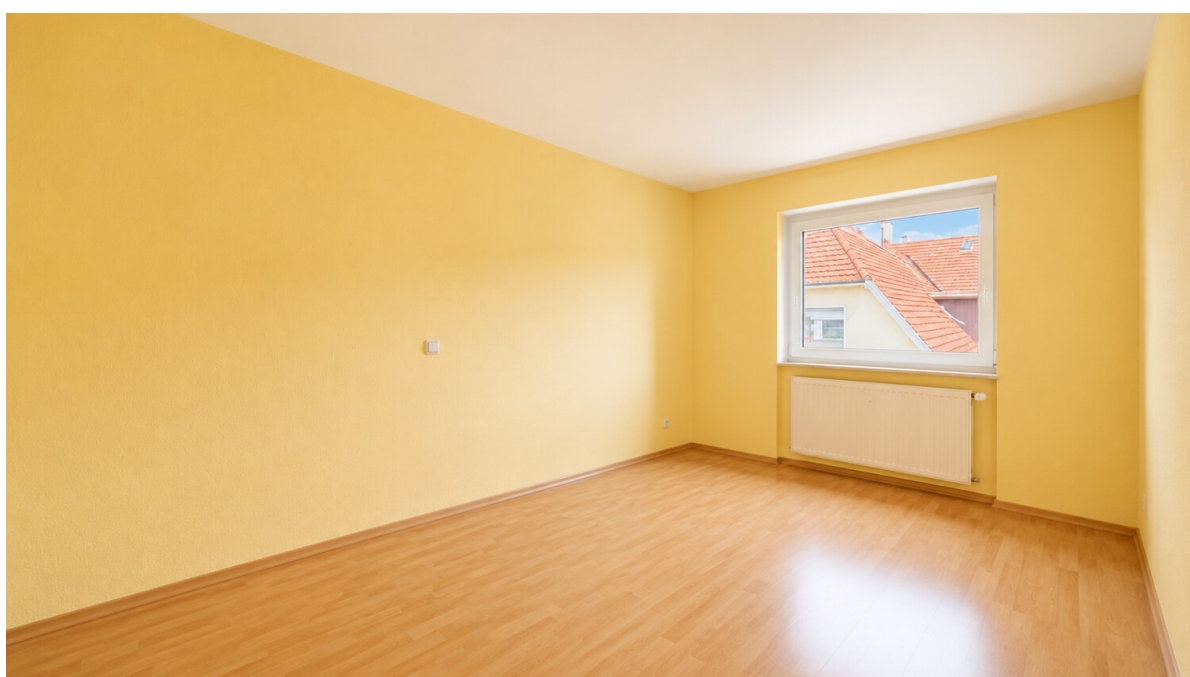
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.08.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	135.26 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La proprietà



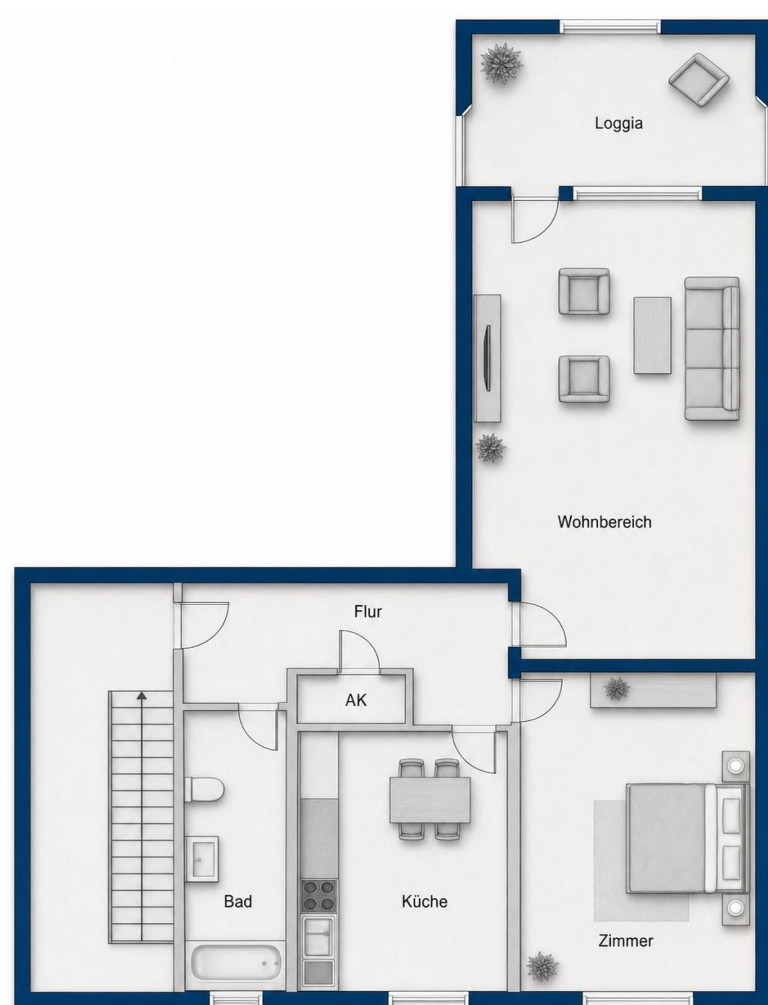
Codice oggetto: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001026 - 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: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Una prima impressione

Diese gepflegte Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer ansprechenden Ausstattung und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnbereich harmonisch erweitert.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem großzügigen Flur und erschließt das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, eine praktische Garderobennische sowie einen separaten Abstellraum – ideal für zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügig geschnittene Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia. Die offene Gestaltung und die großen Fenster sorgen für ein helles und einladendes Ambiente. Angrenzend befindet sich die großzügige Wohnküche mit schöner Aussicht, die ausreichend Platz für einen Essbereich bietet und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Ankleide und überzeugt mit einer angemessenen Raumgröße – ideal für alle, die Wert auf Funktionalität und Ordnung legen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Fahrradraum sowie einen Stellplatz im Duplexparker.

Die Wohnung verbindet zeitgemäßes Wohnen mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und ist derzeit vermietet. Damit eignet sie sich als langfristige Kapitalanlage.

Codice oggetto: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Dettagli dei servizi

- Laminatböden
- Garderobe
- Tageslichtbad
- Abstellraum
- Loggia
- Duplexparker
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Waschküche und Trockenraum

Codice oggetto: 26001026 - 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 4 Kilometer. Nach Dortelweil im Osten sind es ebenso wie nach Nieder-Eschbach im Westen etwa vier Kilometer. Im Südwesten liegt Harheim und im Südosten Massenheim jeweils zwei Kilometer entfernt.

Die Ausfahrt Frankfurt Nieder-Eschbach an der A661 erreicht man in sechs Minuten. Eine weitere Verbindung zur Innenstadt und zur A661 führt Richtung Bad Vilbel zur A3, Anschluss Massenheim.

Die Bushaltestelle „Rathaus Nieder-Erlenbach“ ist in nur zwei Gehminuten erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung zur U-Bahn-Station „Frankfurt (Main) Nieder-Eschbach“, von der aus Sie die Frankfurter Innenstadt in etwa 20 Minuten bequem erreichen.

Codice oggetto: 26001026 - 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 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: 26001026 - 60437 Frankfurt am Main - Nieder-Erlenbach

Partner di contatto

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

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com