

Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

# Individuelles Stadthaus mit Wintergarten in historischer Parkanlage

CODE DU BIEN: 24001123



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

PRIX D'ACHAT: 898.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 191 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001123
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2003
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	898.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	98.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.06.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



**CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Une première impression

In absolut geschützter Grünlage im beliebten Stadtteil Nieder-Erlenbach liegt dieses außergewöhnliche Stadthaus / Wohnung im Ensemble Lersner'schners Schloss. In dem historischen Gebäudeensemble eines ehemaligen Adelssitzes, befindet sich dieses aufwendig und detailgetreu rekonstruierte Schmuckstück, umgeben von einem opulenten Schlosspark von circa 19.000 m<sup>2</sup>, der den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung steht. Das Haus besticht durch seine außergewöhnliche Architektur, die Modernität und die Pracht der "alten Zeit" perfekt vereint. Durch den Wintergarten gelangt man in den circa 40 Quadratmeter großen, offen gestalteten Wohnraum mit offenem Kamin und Deckenhöhen von bis zu 4,50 Meter. Auf dieser Ebene befinden sich die Garderobe, der Hauswirtschaftsraum, das Gäste-WC und die Sauna. Über eine Innentreppe gelangt man in das Zwischengeschoss, in dem sich die großzügige Wohnküche befindet, die mit einer Landhausküche mit allen Geräten und einer Speisekammer ausgestattet ist. Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit Ankleide und Ausgang zum Balkon sowie ein weiteres Zimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne. Das loftartige Dachstudio bietet ein weiteres Zimmer zur vielseitigen Nutzung. Umgeben von einer Parklandschaft mit vielen Freizeitmöglichkeiten genießt man hier die geschlossene Gemeinschaft ebenso wie den weitläufigen Kulturpark mit teilweise historischen Gebäuden. Zum Angebot gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie die Nutzung der Außenanlagen im Parkbereich gemäß Hausordnung. Ein Refugium mit viel Atmosphäre und perfekter Infrastruktur und Verkehrsanbindung für die kleine Familie, die Ruhe und doch die Nähe zur Großstadt sucht.

**CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Détails des commodités

- Außergewöhnliche Architektur
- Hochwertige Ausstattung
- Hohe Decken
- Geöltes Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in den Badezimmern und im Wintergarten
- Laminat im Dachstudio
- Franklinofen im Wohnzimmer zur offenen und geschlossenen Nutzung
- Echtholzküche mit Granit-Arbeitsplatten
- Eckbadewanne und Eckdusche
- Sauna
- Hauswirtschaftsraum
- Keller / Hauswirtschaftsraum und Spitzboden dienen als Stauraum
- Wintergarten
- Balkon mit Blick in den Park zu den circa 100 Jahren alten Linden und dem begehbaren Brunnen
- TG-Stellplatz mit Aufzug zu erreichen
- Pflege durch Hausmeisterteam
- Gepflegtes Parkgrundstück mit Teich, Spielplatz, Klettergerüst, Grillplatz, Pavillon, großzügigen Wiesen uvm.

**CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Tout sur l'emplacement

Nieder-Erlenbach, liegt in den südlichen Ausläufern am gleichnamigen Erlenbach. Die Frankfurter Hauptwache liegt cirka neun Kilometer entfernt, Bad Vilbel etwa 2,5 Kilometer. Nach Dortelweil im Osten sind es ebenso wie nach Nieder-Eschbach im Westen etwa zwei 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. 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.

**CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 98.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. **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.

**CODE DU BIEN: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francfort-sur-le-Main

**E-Mail:** frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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