# 60437 Nieder-Erlenbach

## ++Ruhig gelegen und lichtdurchflutet – attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Nieder-Erlenbach++



Kaufpreis
**245.000 €**

Wohnfläche
**74,54 m²**

Zimmer
**3**


**Ihr Ansprechpartner**

Lang Immobilien GmbH

Vanessa Klein
069-9200250
info@langimmobilien.de


### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 74,54 m² |
| Zimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Stellplätze | 1 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 245.000 € |
| Nebenkosten | 353,11 € |
| Außencourtage | 3,57 % inklusive 19 % MwSt. |
| Betriebskosten netto | 353,11 € |
| Provision mit mit MwSt. | true |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1996 |
| Verkaufstatus | offen |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Baujahr (Haus) | 1995 |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 18.05.2036 |
| Primär-Energieträger | ERDGAS_LEICHT |
| Energieverbrauchkennwert | 120.40 |

### Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Bodenbelag | Fliesen |
| Küche | Einbauküche |
| Bauweise | Massivbauweise |
| Dachform | Satteldach |
| Befeuerung | Gas |
| Fahrradraum | Ja |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| unterkellert | Teilweise |
| Stellplatzart | Duplex-Garage |
| Räume veränderbar | Ja |

### Objekt-Titel

++Ruhig gelegen und lichtdurchflutet – attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Nieder-Erlenbach++

### Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in Frankfurt-Nieder-Erlenbach, einem beliebten Stadtteil im Norden Frankfurts. Die Lage verbindet die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds mit der guten Erreichbarkeit der Frankfurter Innenstadt.

Online-ID:
TKVXXSBT

Objekt-Nr.:
24132316


immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Nieder-Erlenbach zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter, gepflegte Wohngebiete und viel Grün aus. Spazier- und Erholungsmöglichkeiten in der umliegenden Natur bieten einen hohen Freizeitwert. Gleichzeitig befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen und Kindertagesstätten in gut erreichbarer Nähe.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz sind auch die umliegenden Stadtteile und die Frankfurter Innenstadt bequem erreichbar.

Die Lage eignet sich ideal für alle, die ruhiges und angenehmes Wohnen im Grünen mit den Vorzügen der Großstadt verbinden möchten.

## Ausstattungs-Beschreibung

- Erbbaugrundstück (monatliche Kosten von € ca. 18,00)
- anspruchsvolles Wohnensemble, Baujahr 1996
- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- großzügiger und gut durchdachter Grundriss
- zwei ruhige Balkone
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Gas-Zentralheizung
- eigener Duplexstellplatz
- separates Kellerabteil
- Waschküche mit eigenem Stellplatz - Anschluss auch in der Wohnung
- Renovierungsbedarf
- virtueller 3D-Rundgang für eine komfortable Besichtigung von zu Hause aus

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1996 erbauten Mehrfamilienhauses im beliebten Frankfurter Stadtteil Nieder-Erlenbach. Die gut durchdachte Raumaufteilung, zwei Balkone sowie die ruhige und zugleich gut angebundene Wohnlage machen die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Die Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht und schaffen eine angenehme, einladende Atmosphäre. Dank des großzügigen Grundrisses lassen sich sowohl ein gemütlicher Wohnbereich als auch ein separater Essplatz für Familie und Gäste komfortabel gestalten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den ersten Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Die separate Küche ist ebenfalls vom Flur aus erreichbar und mit den erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet.

Das geräumige Schlafzimmer...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Wohnung entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. >>>> https://langimmobilien.de/likeandfollow/

## sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.5.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 120.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Vorab noch ein offenes Wort. Aufgrund der neuen EU-Regelungen sowie auch der Gesetzesänderung bezüglich der Maklerprovision ist es für Sie als Interessent erforderlich, eine Vielzahl "Haken" zu setzen. Wir würden uns das anders wünschen, sind aber an die gesetzlichen Regelungen gebunden.

Finanzierung:

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zur Immobilie (dieses Angebot) erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkäufe oder sonstiger Zwischenverwertung.

## Impressionen













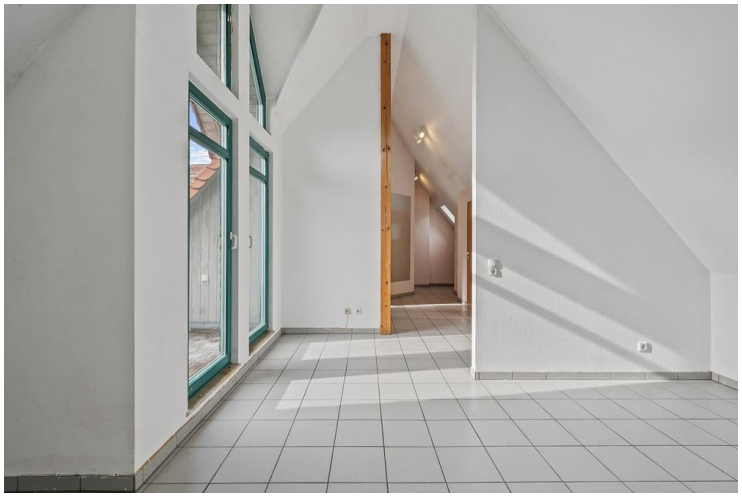






















Kaufen
ab 984 € mtl.*
* 80% Beleihung des Kaufpreises,
1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zinsbindung