

Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

# Großzügiges Stadthaus mit Wintergarten in historischer Parkanlage

Objektnummer: 24001123



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

KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 191 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001123
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	98.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Die Immobilie

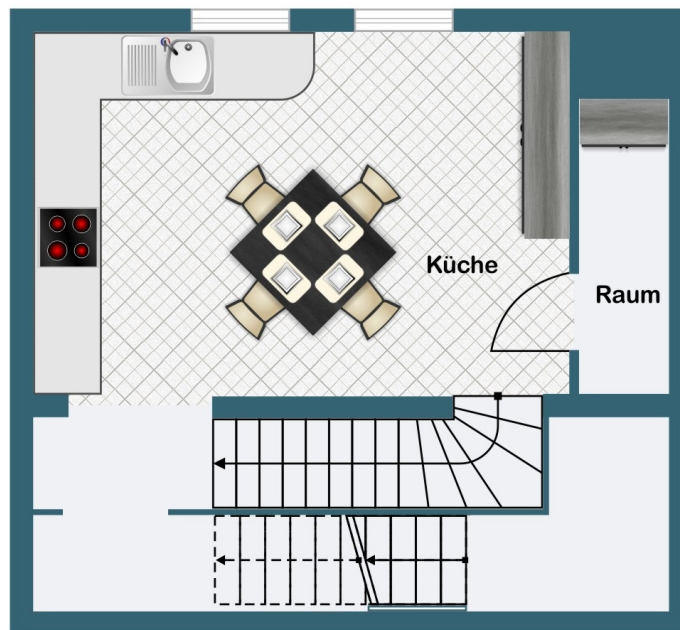


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Ausstattung und Details

- 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.

**Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 24001123 - 60437 Frankfurt am Main – Nieder-Erlenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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