

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt a.M./Nieder-Erlenbach

### Exklusive helle 60m<sup>2</sup> 2 Zi. Wohnung m.Balkon im Lersnerschen Schloßpark in Frankfurt/Nieder-Erlenbach



Objekt-Nr. OM-31203

#### Wohnung

Vermietung: **875 € + NK**

Telefon: 0151 42379753

60437 Frankfurt a.M./Nieder-Erlenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2024
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	225 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 2 Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung und Balkon direkt über der idyllischen Erlenbach, befindet sich im 1. OG. in bester Lage des gepflegten Mehrfamilienhauses, im Lersner'schen Schlosspark. Die ca. 60m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über einen hervorragenden Schnitt, sehr helle Räume, sowie bodentiefe Fenster. Alle Zimmer sind mit einem hochwertigem Parkettboden ausgelegt, das Badezimmer, sowie die Küche sind mit Fliesen ausgestattet. Eine neuwertige offene Einbauküche mit allen wichtigen E-Geräten (Herd mit Ceranfeld, Kühlschrank, separates Gefrierfach etc.) gehört ebenfalls zur Wohnung und ist im Mietpreis inbegriffen.

Desweiteren verfügt die Wohnung über einen PKW-Tiefgaragenstellplatz, zu welchem Sie entweder per Fuß o. mit dem Fahrstuhl gelangen können, Waschmaschinenanschluss in der Wohnung + Kabelanschluss und Kellerraum.

Das Lersner'sche Schloss ist ein aus dem Jahre 1786 stammendes barockes Herrenhaus wozu ein ca. 10.000m<sup>2</sup> großer eingezäunter Schloßpark mit Spazierwegen, Sitzgelegenheiten, einem Weiher sowie einem Grillplatz gehört, welcher den Anwohnern der Schloßanlage zur freien Verfügung steht.

## Ausstattung

- 1 Wohnzimmer mit Essbereich (Parkett)
- 1 Schlafzimmer (Parkett)
- 1 neuwertige Einbauküche (offen, gefliest)
- 1 Bad mit Wanne und Dusche (gefliest)
- 1 Flur (Parkett)
- 1 Balkon (Holz/Bangkirai)
- 1 Kellerraum inklusive
- 1 PKW-Stellplatz inklusive
- Gegensprechanlage - Fahrradkeller - Kabelanschluss - Waschmaschinenanschluss - Hausmeisterservice - Treppenhausreinigung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Von Privat, ohne Makler-Courtage !

Das Objekt wird ausschließlich nur für 1 Person ohne Haustiere angeboten.

3 Monatsmieten Kautio n im Voraus.

## Lage

Ruhige Lage in Nieder-Erlenbach, am nördlichen Rand von Frankfurt/M. und Wetterau

gelegen - mitten im Grünen umgeben von Wald, Wiesen und Feldern und trotzdem nur ca. 10 - 15 Autominuten von der Europäischen Zentralbank bzw. der Frankfurter o. Bad Homburger Innenstandt entfernt. Diverse Bus-Verbindungen nach Frankfurt, Bad Homburg und Bad Vilbel BAB 661, 3, 5 usw. nur wenige Autominuten entfernt - S-Bahn Station in Bad Vilbel und Frankfurt/Berkersheim.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants befinden sich im historischen Ortskern, Schulen, Apotheke, Tennisplätze, Reiterhof und einer der schönsten Golfplätze der Region direkt vor der Haustür.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,04 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

