

## 60437 Frankfurt am Main / Nieder-Erlenbach

Seltene Gelegenheit: Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial in begehrter Wohnlage



Kaufpreis  
**1.530.000 €**

Wohnfläche  
**150 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

**Ihr Ansprechpartner**  
Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

Helge May  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	1.143 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.530.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	2,5% inkl. MwSt.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-05-25
Endenergiebedarf	206.80
Primär-Energieträger	OEL

### Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen

### Ausstattung

unterkellert	JA
--------------	----

### Lage-Beschreibung

Nieder-Erlenbach ist der nördlichste Stadtteil Frankfurts, weitaus näher an Bad Vilbel oder Bad Homburg gelegen und landschaftlich wie ökonomisch bereits der Wetterau zuzuordnen.

Die A661 erreichen Sie in ca. 6 Kilometer. Über die Buslinien 25, 27 und 29 ist Nieder-Erlenbach an die S-Bahn in Berkersheim bzw. die U-Bahn in Nieder-Eschbach angebunden. Die Buslinie 65 verbindet den Stadtteil mit Bad Vilbel und Bad Homburg-Ober-Erlenbach, während die Linie N4 in allen Nächten den Anschluss an das Frankfurter Nachtbusnetz herstellt.

.....  
Online-ID:  
DPXCRZML  
.....

Objekt-Nr.:  
12573  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Für den „täglichen Bedarf“ stehen Ihnen Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Gaststätten zur Verfügung. Das Einzelhandelsangebot reicht von Bekleidung über Raumbedarf bis hin zu Angeboten aus dem regionalen Anbau. Das schulische Angebot bietet Ihnen eine Grundschule sowie eine Privatschule mit Grundschule und Gymnasium. Vielfältige Kinderbetreuungsmöglichkeiten können genutzt werden.

Für Ihre Freizeitgestaltung können Sie wählen zwischen der „Natur vor der Haustür“ und vielfältigen Sport-, Kunst- und Kulturvereinen.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Über 1.100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

- absolute Bestlage in Nieder-Erlenbach
- ruhige, gewachsene Wohngegend
- Bestandsbebauung mit Fertighaus aus den 1960er Jahren
- massiver Anbau
- massive Doppelgarage
- Schwimmhalle auf dem Grundstück
- starker Sanierungsbedarf
- auch als Abrissgrundstück hervorragend geeignet
- attraktives Entwicklungspotenzial
- voraussichtlich geeignet für die Errichtung von zwei großzügigen Doppelhaushälften (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)

## Objekt-Titel

---

Seltene Gelegenheit: Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial in beehrter Wohnlage

## Objektbeschreibung

---

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Nieder-Erlenbach befindet sich dieses außergewöhnliche Grundstück mit einer Fläche von über 1.100 m<sup>2</sup>. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft, die hervorragende Infrastruktur sowie die attraktive Lage im Norden Frankfurts machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren und Projektentwickler.

Das Grundstück ist derzeit mit einem ursprünglich in den 1960er Jahren errichteten Fertighaus bebaut. Ergänzt wird die Bestandsimmobilie durch einen später errichteten, massiv gebauten Anbau. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück eine massive Doppelgarage sowie eine Schwimmhalle.

Aktuell werden die baurechtlichen Möglichkeiten einer Neubebauung geprüft. Nach erster Einschätzung erscheint die Errichtung von zwei großzügigen Doppelhaushälften auf dem Grundstück realistisch. Durch die großzügige Grundstücksgröße könnten beide Einheiten von weitläufigen Privatgärten profitieren und damit ein attraktives Wohnkonzept für Familien entstehen.

Die endgültige Bebaubarkeit ist selbstverständlich durch den Käufer eigenständig bei den zuständigen Behörden zu prüfen.

Der Gesamtzustand der Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Eine umfassende Modernisierung wäre erforderlich, sodass die Liegenschaft insbesondere durch ihr außergewöhnliches Grundstück und ihr Entwicklungspotenzial überzeugt.

Eine seltene Gelegenheit, ein außergewöhnlich großes Grundstück in einer der besten Wohnlagen Nieder-Erlenbachs zu erwerben. Ob umfassende Sanierung des Bestands oder attraktive Neubebauung – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolle Käufer, die Lage, Grundstücksgröße und Entwicklungspotenzial gleichermaßen zu schätzen wissen.

## sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

## Impressionen





