

Frankfurt am Main – Nied

# Moderne Penthouse-Wohnung mit traumhaftem Blick auf den Taunus

Objektnummer: 24001130



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

**KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

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

Objektnummer: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001130
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	620.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	47.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.09.2029	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Die Immobilie





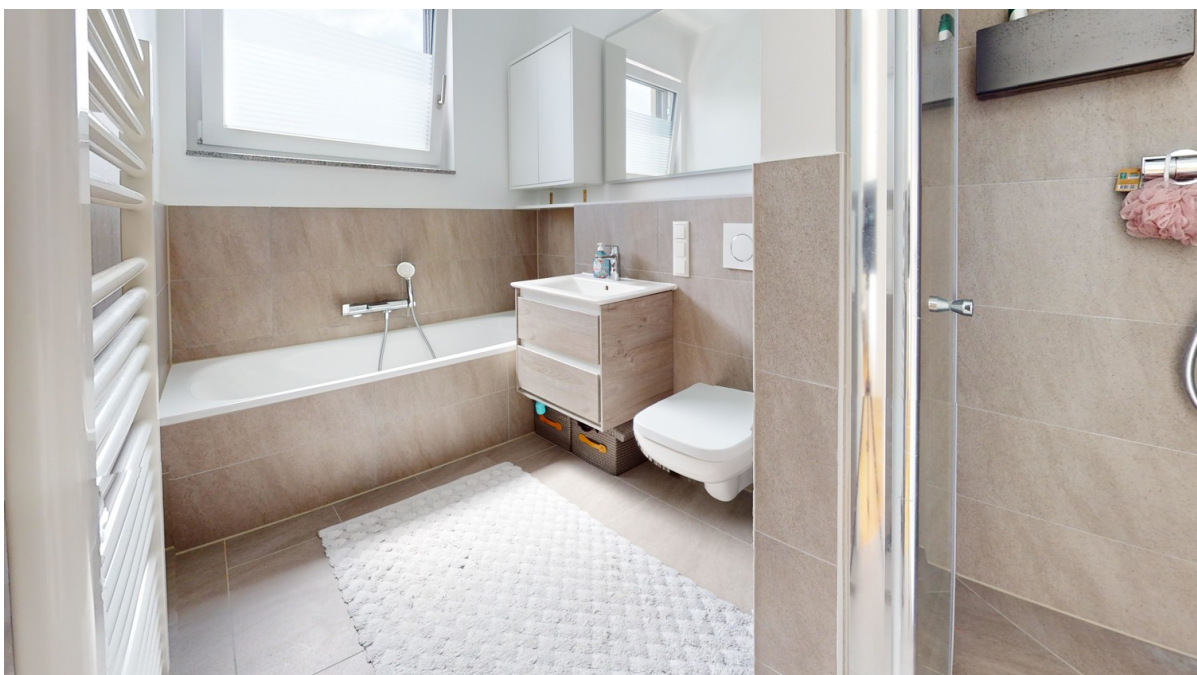
Objektnummer: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Die Immobilie



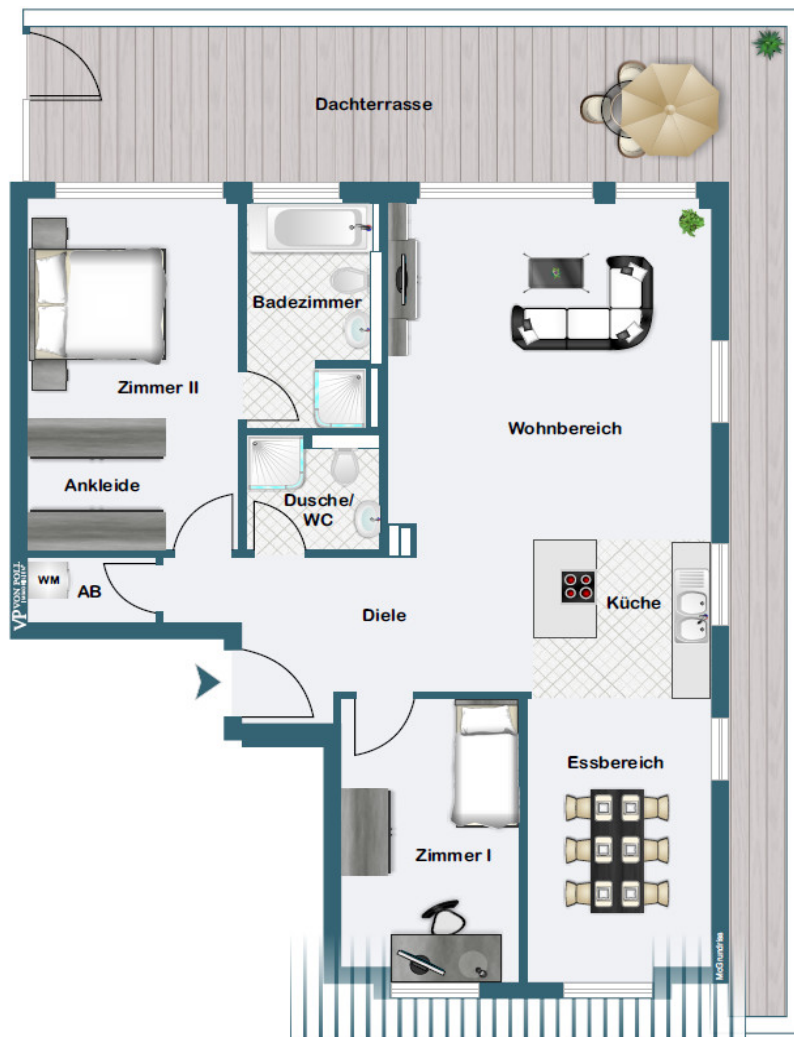
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Objektnummer: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## 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: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 2018 erbauten Gebäudes in gepflegtem und neuwertigem Zustand. Mit einer Wohnfläche von circa 102 Quadratmetern bietet sie ausreichend Platz für eine kleine Familie. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, welche auch ganz einfach in vier Zimmer umgewandelt werden kann. Aktuell gestaltet sich die Aufteilung aus einer geräumigen offenen Wohnküche, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer und einem begehbaren Kleiderschrank. Ein Highlight der Immobilie ist die großzügige Terrasse, welche einen herrlichen Blick auf die Umgebung bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Die Ausstattung der Wohnung ist gehoben und lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Materialien und moderne Technik prägen das Interieur. Die offene Wohnküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die zwei Badezimmer runden das attraktive Angebot zusätzlich ab. Insgesamt bietet diese Wohnung ein harmonisches Wohngefühl in einer modernen und ansprechenden Umgebung. Die großzügigen Räumlichkeiten, die gehobene Ausstattung und die zentrale Lage machen sie zu einem optimalen Zuhause für Jung und Alt. Der Stellplatz in der Garage, welcher für 20.000 Euro mit zu erwerben ist, ist bequem mit dem Aufzug erreichbar und somit barrierefrei. Interessenten sollten nicht zögern, diese Immobilie zu besichtigen und sich von ihrem Charme überzeugen zu lassen.

Objektnummer: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Ausstattung und Details

- Einbauküche von Schüller
- Begehbarer Kleiderschrank
- Abstellkammer
- Stationäre Klimaanlage und elektrische Rolläden
- Fußbodenheizung
- Fenster mit speziellem Lüftungssystem
- Dachterrasse über 16 Quadratmeter
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz zuzüglich EUR 20.000,-



Objektnummer: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Alles zum Standort

Seit 1928 gehört Nied mit ca. 18.000 Einwohnern als Stadtteil zu Frankfurt. Dieser befindet sich circa neun Kilometer westlich von Frankfurt. Nied liegt zwischen den Flüssen Nidda und Main. Im Westen des Stadtteils befindet sich Höchst, im Norden Sossenheim, im Osten Griesheim und im Süden Schwanheim. Im Niedwald kann man den Selzerbrunnen besuchen. Dies ist ein Mineralbrunnen aus welchem schwefelhaltiges Wasser kommt. Zahlreiche Vereine, Sport- und Kultureinrichtungen und Bildungseinrichtungen sind im Nied angesiedelt. Im Nied dominieren Einzelhandelsgeschäfte für Waren des täglichen Bedarfs. Die Gastronomie bietet eine Palette bürgerlicher Restaurants und Pizzerien. Die Lage der Immobilie ist sowohl für den Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs als auch für Autofahrer nahezu optimal. Die S1 und S2 sowie regelmäßig pendelnde Buslinien lassen Sie praktisch jedes Ziel problemlos erreichen. Die Innenstadt, das Bankenviertel, der Frankfurter Hauptbahnhof sowie der Flughafen Rhein-Main und die Taunusgemeinden können mit dem PKW in zehn Minuten beziehungsweise 15 Minuten (Flughafen und Taunus) angefahren werden.

Objektnummer: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 47.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ricky Saliev

---

Bolongarostraße 165 Frankfurt am Main – Höchst  
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)