

Frankfurt am Main – Nied

# Moderne Penthouse-Wohnung mit traumhaftem Blick auf den Taunus

Número de propiedad: 24001130



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

PRECIO DE COMPRA: 620.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## De un vistazo

Número de propiedad	24001130	Precio de compra	620.000 EUR
Superficie habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3	Modernización / Rehabilitación	2018
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2018	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 20000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	47.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.09.2029	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propiedad





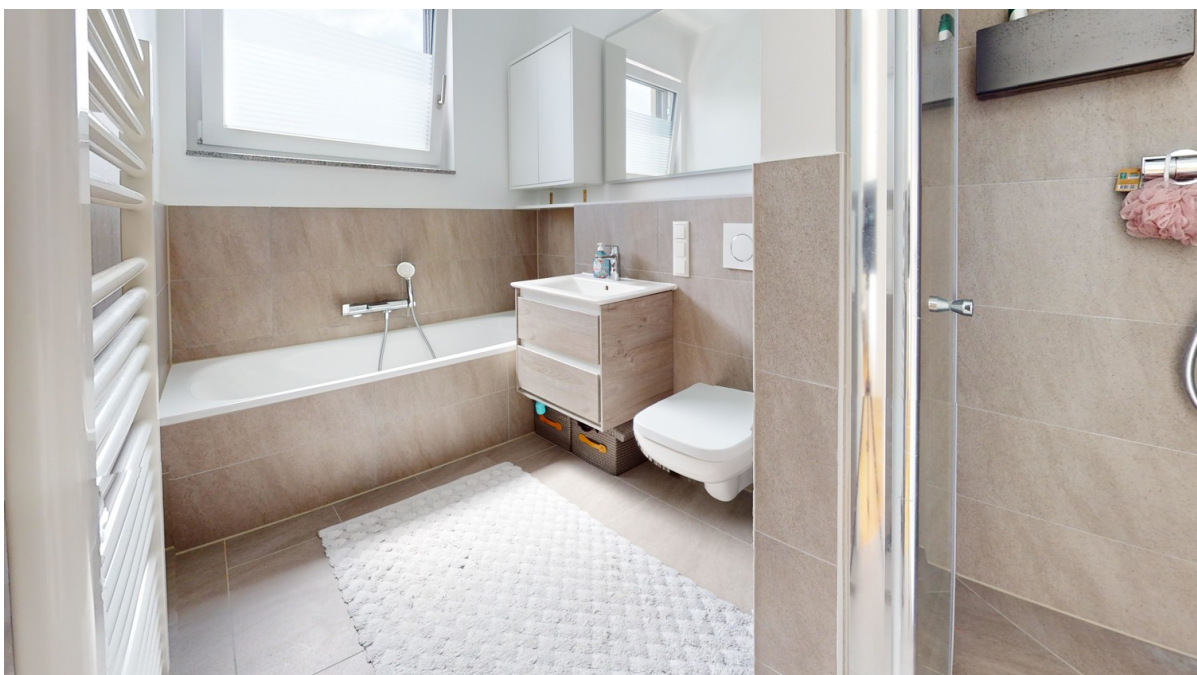
Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propiedad



Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propiedad





Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propiedad



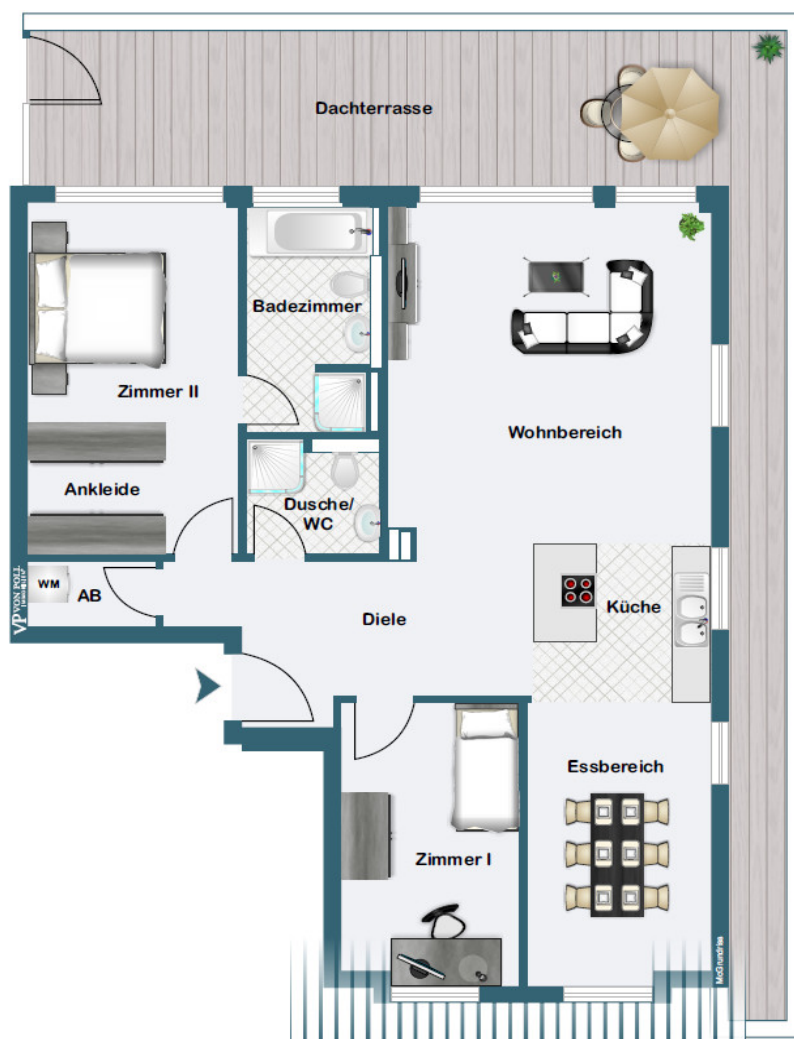
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Detalles de los servicios

- 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,-



Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24001130 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)