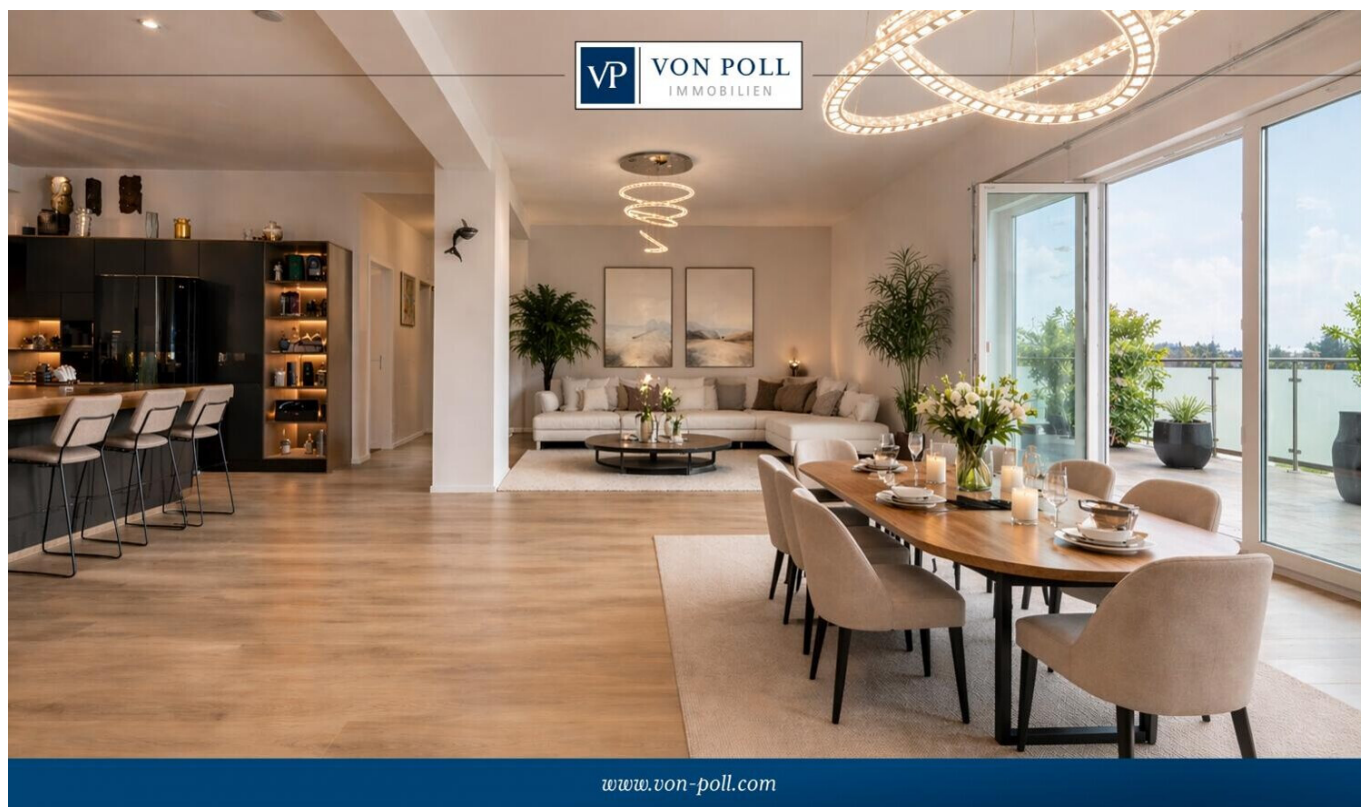


Frankfurt am Main - Nied

# Großzügige Vier-Zimmer-Penthousewohnung mit Lift und Terrasse

Objektnummer: 25001284



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

**KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25001284                 |
| Wohnfläche   | ca. 136,7 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 4                        |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2018                     |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 750.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Penthouse                                                                             |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche                                                    |

**Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                      |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>BEDARF</b>        |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Strom</b>           | Endenergiebedarf            | <b>24.00 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>14.07.2029</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>A+</b>            |
| Befeuern                   | <b>Elektro</b>         | Baujahr laut Energieausweis | <b>2018</b>          |

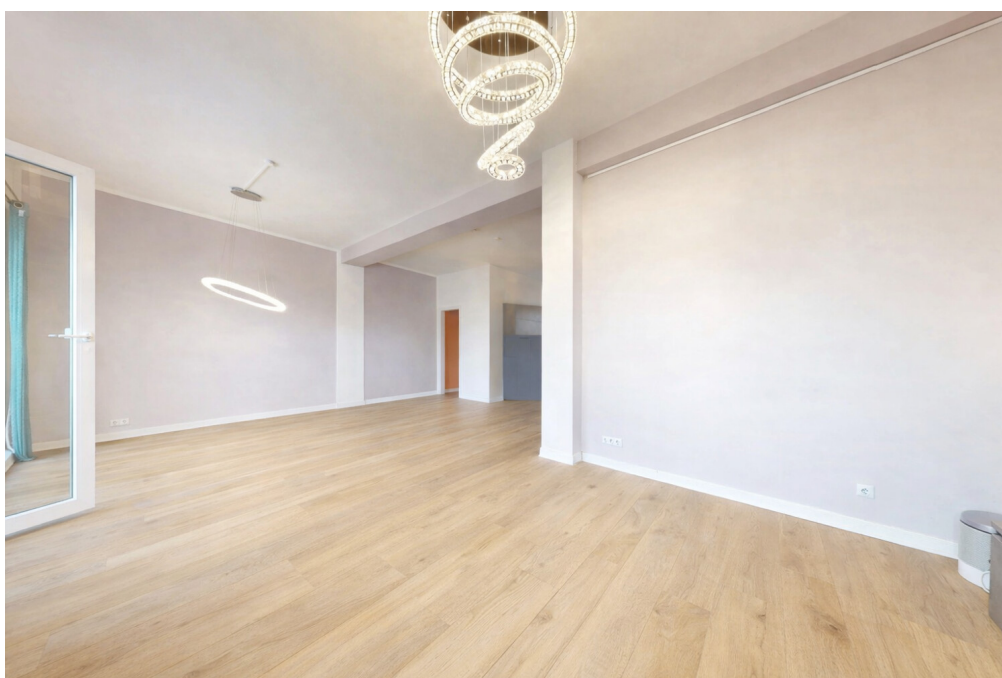
Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## Die Immobilie



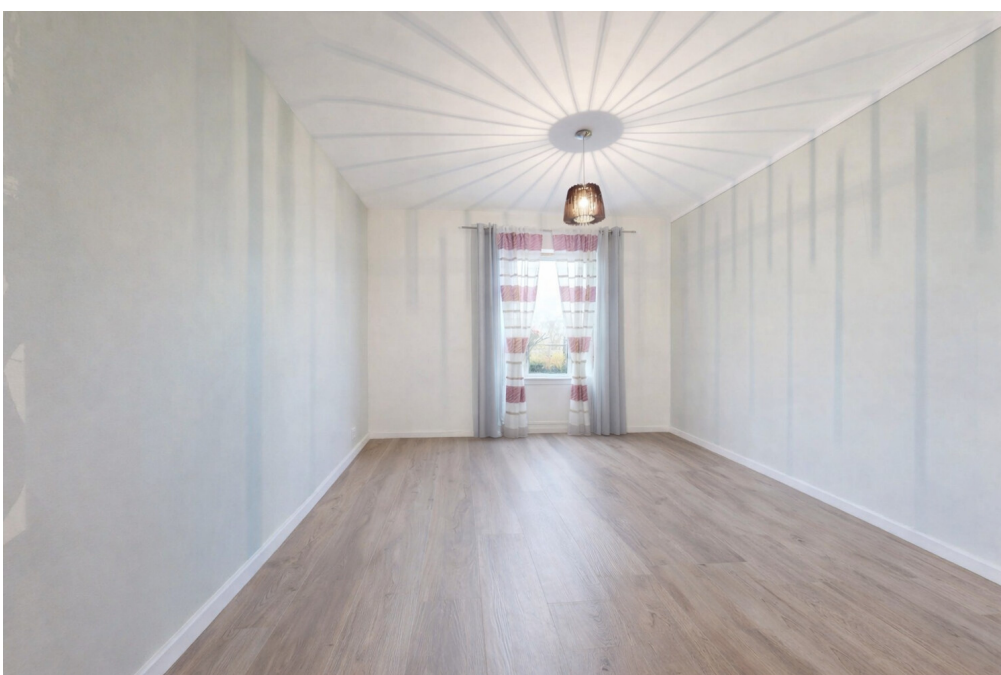
Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001284 - 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: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Penthousewohnung im Staffelgeschoss vereint auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernes Design, architektonische Raffinesse und ein einzigartiges Wohngefühl. In der 4. Etage gelegen und bequem per Aufzug erreichbar, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre – ein exklusiver Rückzugsort über den Dächern Frankfurts.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit einer beeindruckenden Raumhöhe von über drei Metern schafft ein Gefühl von Weite und Offenheit. Großzügige, bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung eröffnen einen freien Blick in den Himmel und lassen viel Tageslicht herein.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen durchdachte Ausstattungsdetails wie elektrische Rollläden, die Vorbereitung für eine Klimaanlage sowie eine Markise. Die energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit einer modernen Fußbodenheizung garantiert nachhaltiges Wohnen auf hohem Niveau.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Dachterrasse. Ob entspannte Sommerabende, gesellige Stunden mit Freunden oder ruhige Momente zum Abschalten: Hier genießen Sie das Leben in seiner schönsten Form.

Auch die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Ausgestattet mit Geräten von Siemens, einem integrierten Dunstabzugssystem sowie einem Kühlschrank von Beko, wird Kochen hier zum Erlebnis.

Besonders hervorzuheben ist der flexible Grundriss der Wohnung: Da die Innenwände nicht tragend sind, lässt sich die Raumaufteilung individuell gestalten – ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen, ob als großzügiges Loft, familienfreundliches Zuhause oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das elegante Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken schafft eine angenehme Atmosphäre für den Alltag. Ergänzt wird dies durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort bietet.

Optional können zwei Tiefgaragenstellplätze (jeweils 27.500 €) erworben werden, einer davon bereits mit Wallbox, der andere technisch vorbereitet.

Ein praktischer Kellerraum rundet dieses exklusive Angebot perfekt ab.

**Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## **Ausstattung und Details**

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Technische Vorbereitung für Klimaanlage und elektrische Markise vorhanden
- Lift
- Hochwertige Einbauküche mit Siemensgeräten
- Circa 3,25 Meter hohe Decke im Wohnbereich
- Matter Feinsteinfliesenboden
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken
- Separates Gäste-WC
- Bodentiefe, dreifach verglaste, Fenster
- Teilweise elektrische Rollläden
- Großzügige Dachterrasse in Westausrichtung
- Zwei Tiefgaragenstellplätze (optional für je 27.500,00 €)
- Kellerraum

**Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Frankfurt-Nied zeichnet sich durch eine familienfreundliche Struktur und eine ausgewogene Bevölkerungsmischung aus. Das Viertel bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine solide Infrastruktur mit Bildungs-, Gesundheits- und Einkaufsmöglichkeiten. Die Atmosphäre ist geprägt von einem angenehmen Miteinander. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: Sportanlagen, Spielplätze und Grünflächen wie der Kahnplatz sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu Aktivitäten im Freien ein. Kindertagesstätten und Schulen sind ebenfalls fußläufig erreichbar und erleichtern den Familienalltag. Auch die medizinische Versorgung mit Apotheken und Arztpraxen ist gut abgedeckt. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Nahkauf liegen etwa fünf bis sieben Gehminuten entfernt, zudem stehen gastronomische Angebote zur Verfügung.

Durch die Nähe zur Straßenbahn- und Bushaltestelle Birminghamstraße, die in nur einer Minute zu Fuß erreichbar ist, besteht eine sehr gute Anbindung an das Frankfurter Verkehrsnetz. Insgesamt bietet Nied ein urbanes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, vielfältigen Angeboten und einer angenehmen Wohnqualität – sowohl für Familien als auch für Singles und Paare.

**Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 94 51 58 08 0**

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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