

Frankfurt am Main – Nied

# Neuwertige Penthousewohnung mit hochwertiger Ausstattung und zwei Tiefgaragenstellplätzen

Objektnummer: 25001284



KAUFPREIS: 850.000 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
- Sonstige Angaben
- 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
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 27500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

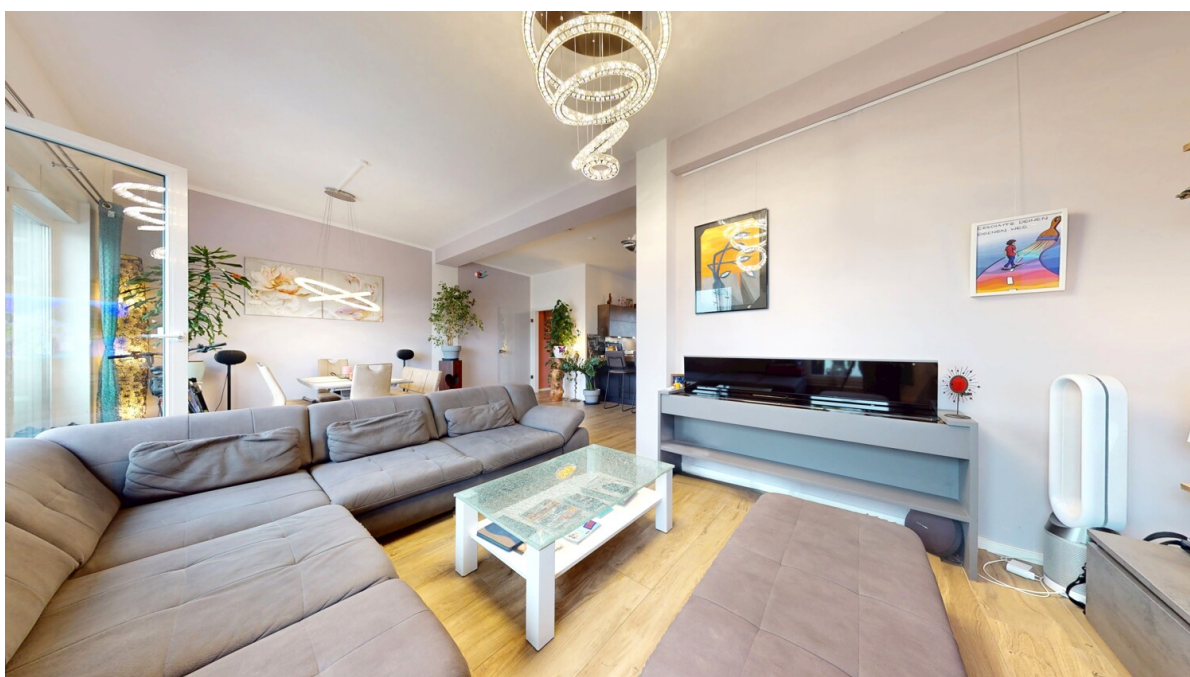
Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Die Immobilie





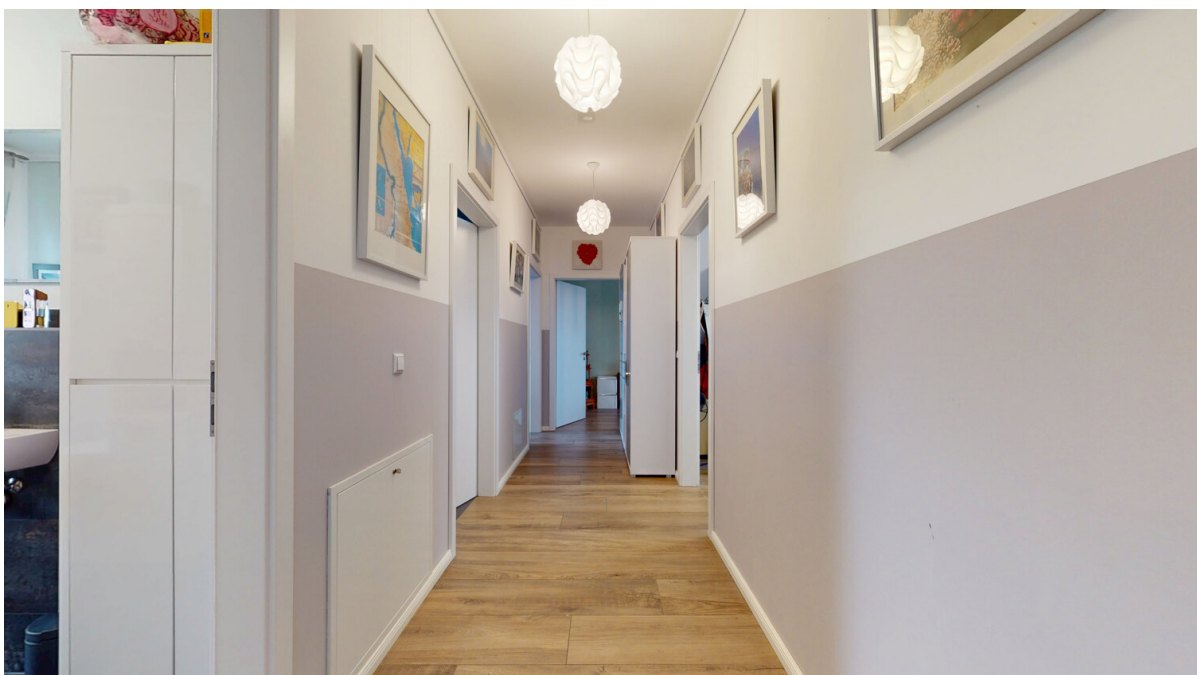
Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

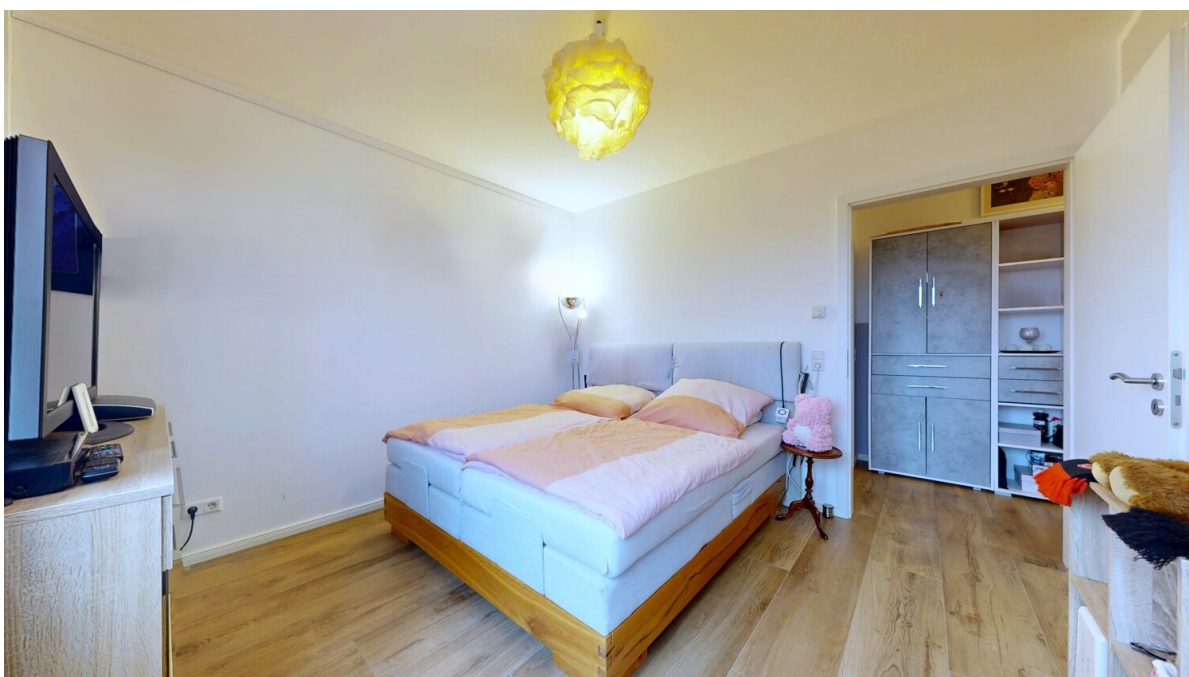
## Die Immobilie





Objektnummer: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

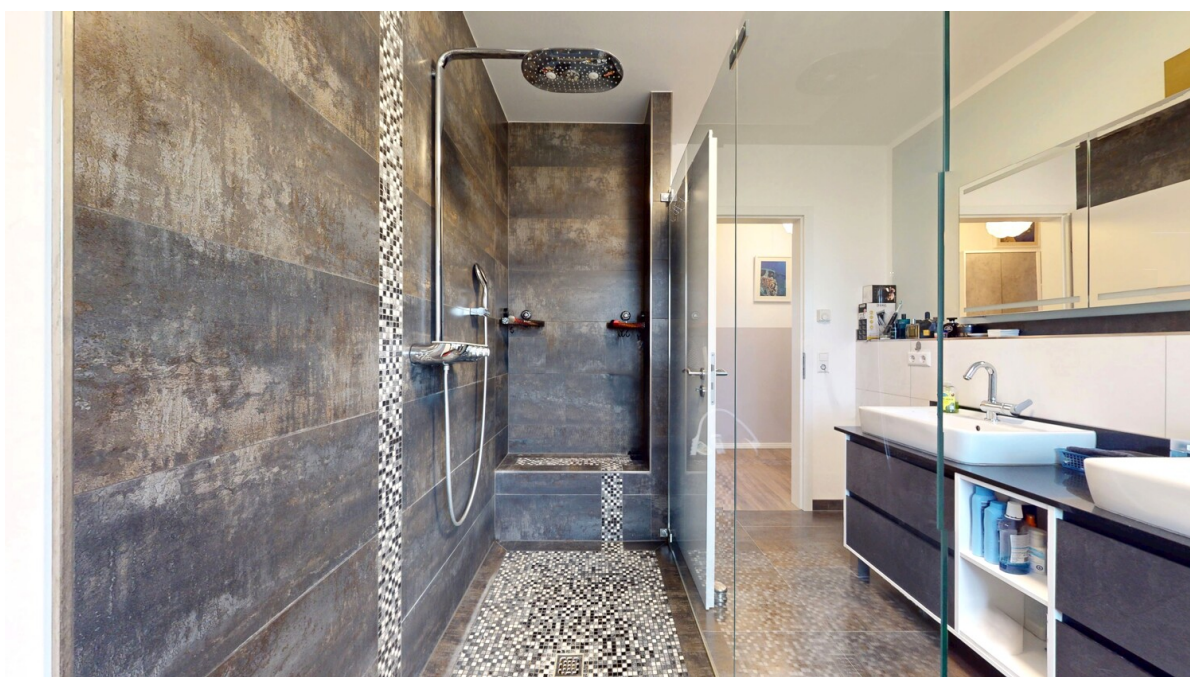
## Die Immobilie





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

VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



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 bietet auf rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernes Wohnen mit beeindruckender Architektur, hochwertiger Ausstattung und einem unvergleichlichen Gefühl von Weite. Sie befindet sich in der 4. Etage, bequem erreichbar per Aufzug, und verbindet urbanes Leben mit Ruhe und Privatsphäre – ein Rückzugsort über den Dächern Frankfurts.

Bereits beim Betreten beeindruckt der lichtdurchflutete Wohnbereich mit einer Raumhöhe von über drei Metern. Die bodentiefen, 3-fach verglasten Fenster öffnen den Blick in den Himmel und lassen den Raum in natürlichem Licht erstrahlen.

Komfortable elektrische Rollläden, eine technische Vorbereitung für Klimaanlage und Markise sowie eine energieeffiziente Luftwärmepumpe, die die moderne Fußbodenheizung versorgt, sorgen für nachhaltiges und zeitgemäßes Wohnen mit hohem Komfort.

Die große Dachterrasse ist ein echtes Highlight – ein privater Rückzugsort über den Dächern der Stadt, ideal für laue Sommerabende, gemütliche Stunden mit Freunden oder einfach nur zum Durchatmen.

Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Siemens-Geräten, integriertem Dunstabzugssystem und Beko-Kühlschrank – ein Ort, an dem Kochen zum Genuss wird.

Ein weiteres Highlight ist der flexible Grundriss: Da die Innenwände nicht tragend sind, lässt sich die Raumaufteilung individuell anpassen – ob großzügiges Loft, Familienwohnung oder kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich.

Das Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken bietet Wellness-Atmosphäre im Alltag, während das separate Gäste-WC zusätzlichen Komfort schafft.

Zwei Tiefgaragenstellplätze können optional (à 27.500 €) zusätzlich erworben werden. Einer der beiden Stellplätze verfügt über eine Wallbox, der zweite Stellplatz wurde technisch dafür bereits vorbereitet.

Ein praktischer Kellerraum rundet dieses Angebot 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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.7.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
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 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)