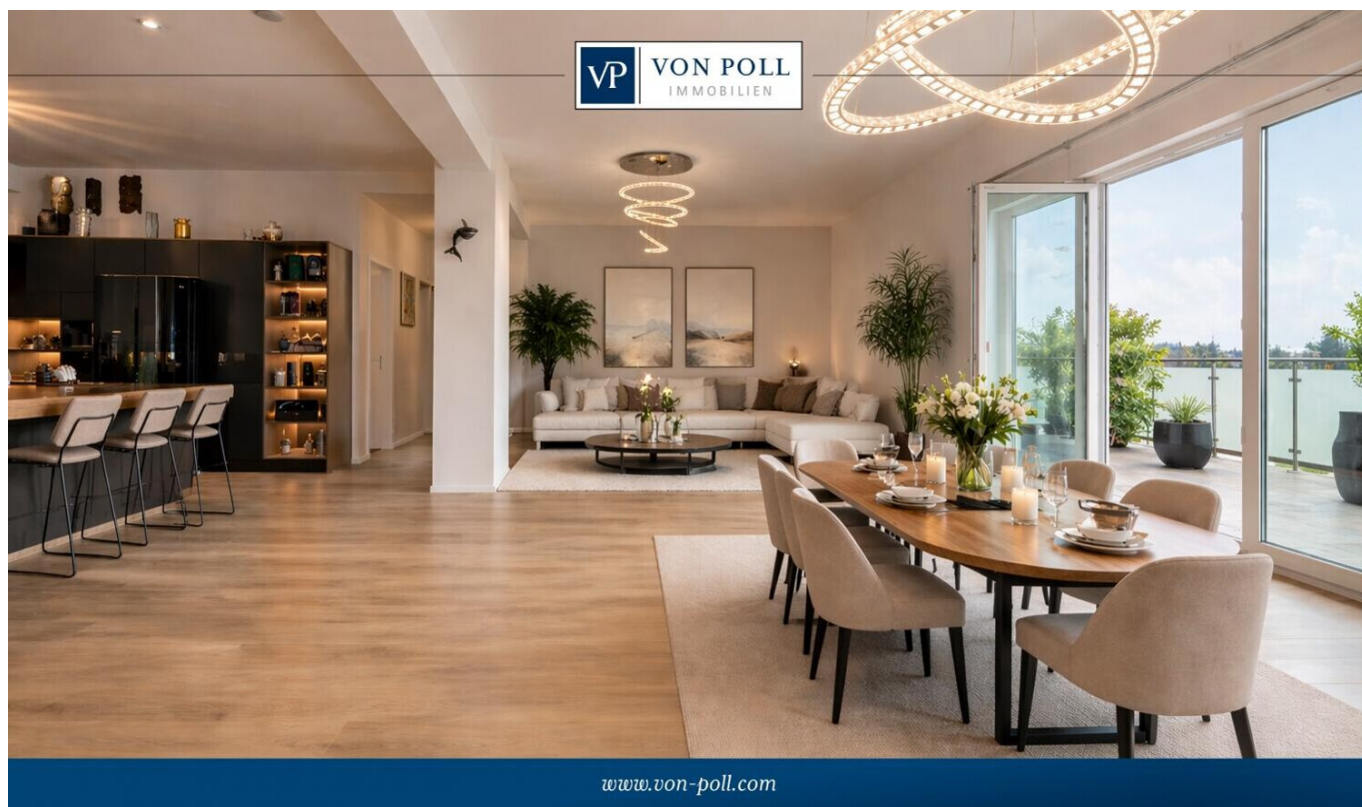


Frankfurt am Main - Nied

## Brand new penthouse apartment with high-quality furnishings and two underground parking spaces

*Property ID: 25001284*



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

**PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## At a glance

|                      |                          |                       |                                                                           |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25001284                 | Purchase Price        | 750.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 136,7 m <sup>2</sup> | Type                  | Penthouse                                                                 |
| Floor                | 4                        | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 4                        |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 3                        |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 1                        | Condition of property | Like new                                                                  |
| Year of construction | 2018                     | Construction method   | Solid                                                                     |
|                      |                          | Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |

**Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Electricity        |
| Energy certificate valid until | 14.07.2029         |
| Power Source                   | Electric           |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 24.00 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | A+                        |
| Year of construction according to energy certificate | 2018                      |

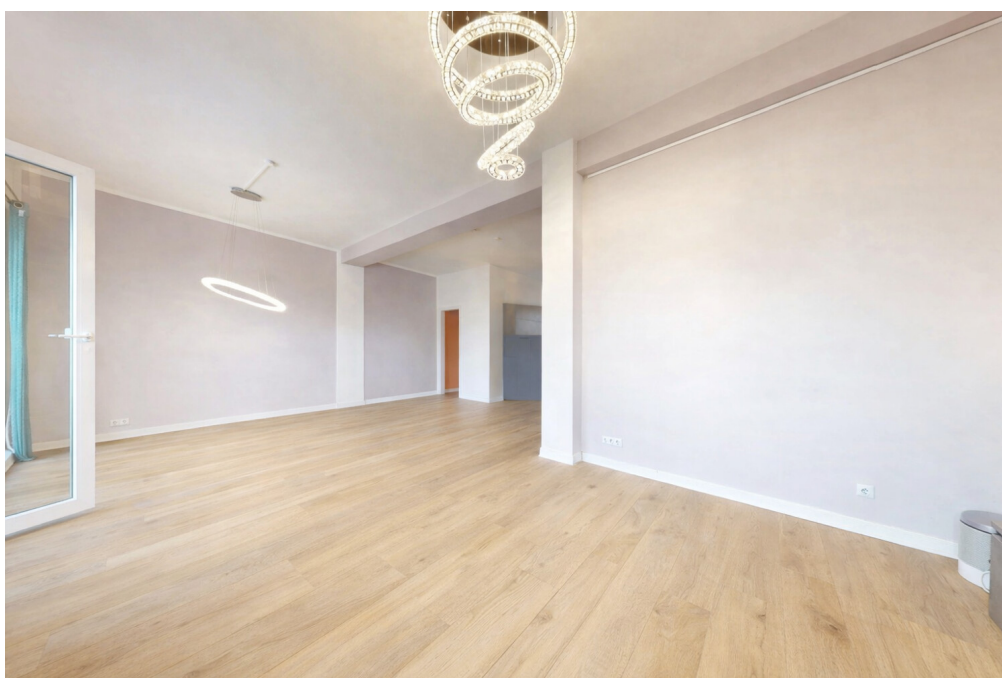
Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## The property



Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## The property



Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## The property



Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## The property



Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## The property



Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## The property



Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## The property



Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## The property



Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## A first impression

This exceptional penthouse apartment on the top floor offers approximately 136 m<sup>2</sup> of living space, combining modern living with impressive architecture, high-quality finishes, and an unparalleled sense of spaciousness. Located on the 4th floor, easily accessible by elevator, it seamlessly blends urban living with tranquility and privacy – a retreat high above the rooftops of Frankfurt. Upon entering, the light-filled living area impresses with its soaring ceilings of over three meters. Floor-to-ceiling, triple-glazed windows offer breathtaking views of the sky and bathe the room in natural light. Convenient electric shutters, pre-wired connections for air conditioning and awnings, and an energy-efficient air-source heat pump powering the modern underfloor heating ensure sustainable and contemporary living with exceptional comfort. The expansive roof terrace is a true highlight – a private sanctuary overlooking the city, perfect for balmy summer evenings, relaxing with friends, or simply unwinding. The apartment boasts a high-quality fitted kitchen complete with Siemens appliances, an integrated extractor hood, and a Beko refrigerator – a place where cooking becomes a pleasure. Another highlight is the flexible floor plan: since the interior walls are non-load-bearing, the room layout can be individually adapted – whether as a spacious loft, a family apartment, or a combined living and working area. The bright bathroom with a walk-in shower and double vanity offers a spa-like atmosphere for everyday use, while the separate guest WC provides additional convenience. Two underground parking spaces are included in the price and offer added comfort. One of the spaces has a wallbox, and the second is already technically prepared for one. A practical cellar storage room completes this attractive offer.

**Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## **Details of amenities**

- 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
- Kellerraum

**Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## All about the location

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.

**Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## Other information

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.

**Property ID: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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