

Frankfurt am Main - Nied

# Ático a estrenar con mobiliario de alta calidad y dos plazas de aparcamiento subterráneo.

*Número de propiedad: 25001284*



**PRECIO DE COMPRA: 750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 136,7 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 25001284 - 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: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## De un vistazo

Número de propiedad	25001284	Precio de compra	750.000 EUR
Superficie habitable	ca. 136,7 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Año de construcción	2018		

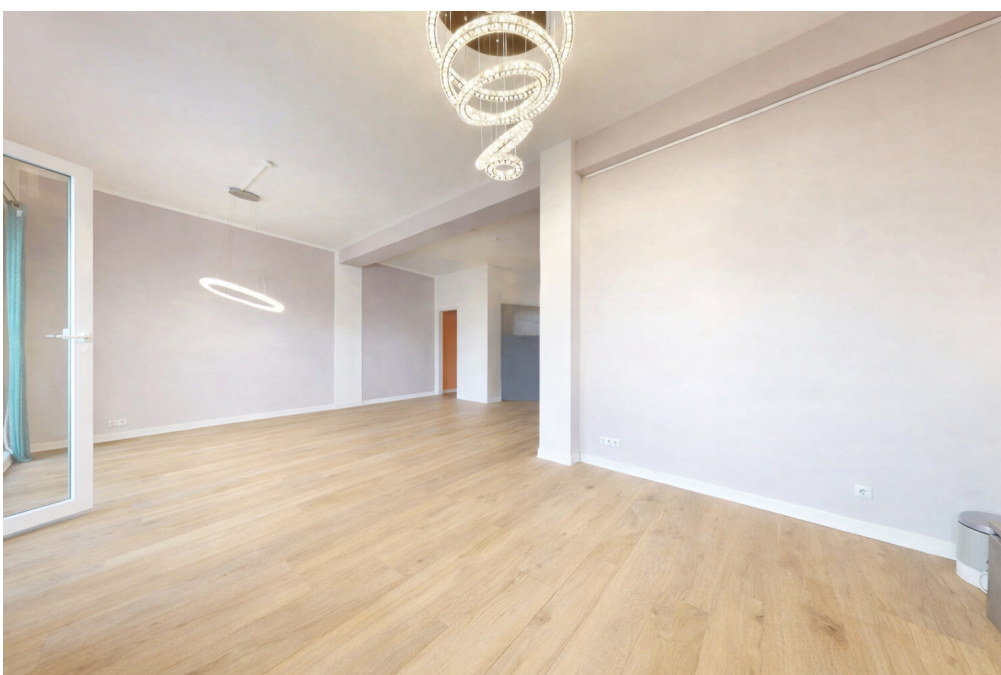
Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	24.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	14.07.2029	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## La propiedad



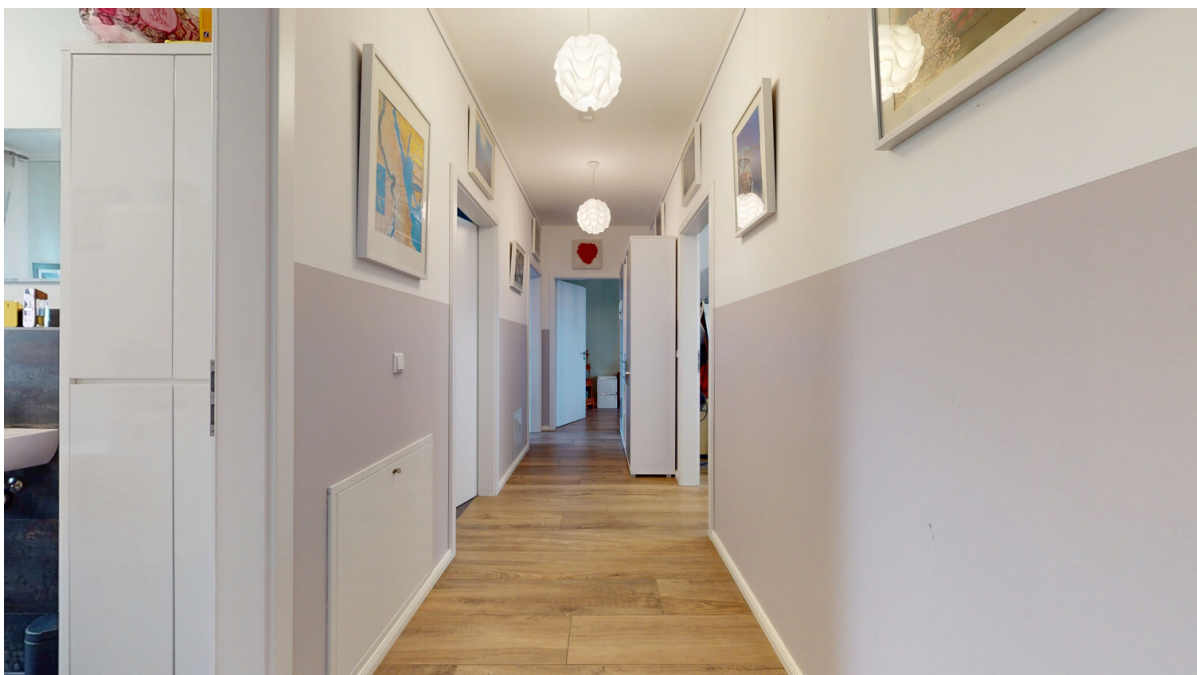
Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## La propiedad



Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## La propiedad



Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## La propiedad



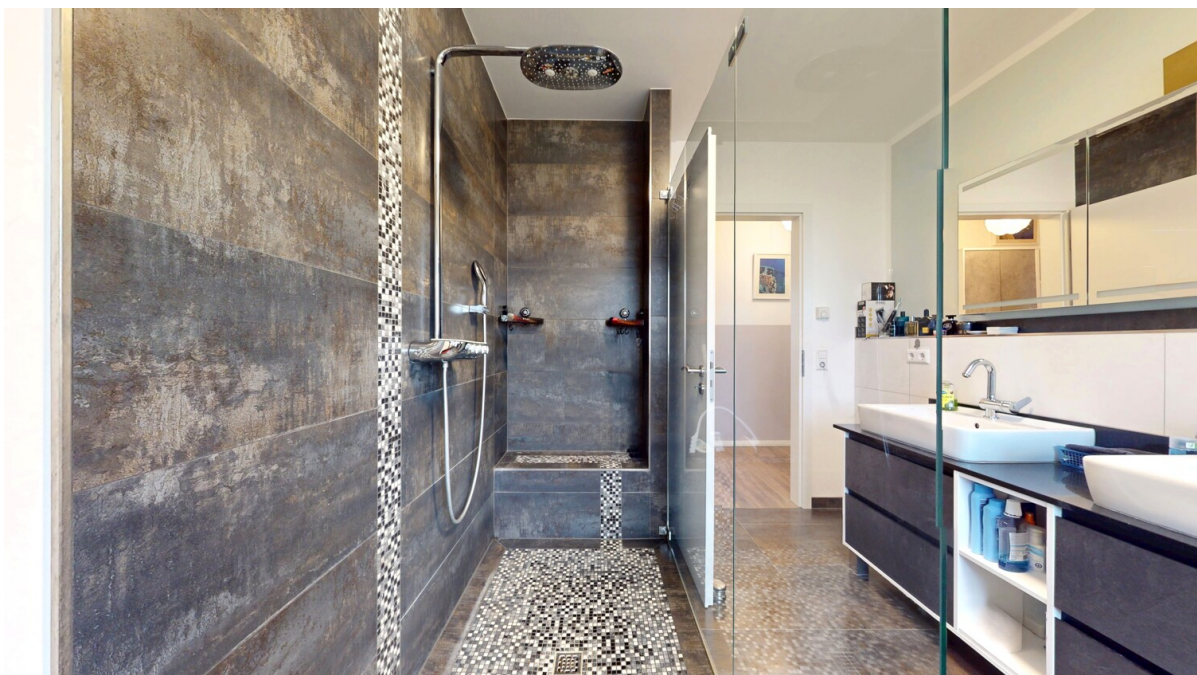
Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## La propiedad



Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## La propiedad



Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## La propiedad



Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## La propiedad



Número de propiedad: 25001284 - 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: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## Una primera impresión

Este excepcional ático en la última planta ofrece aproximadamente 136 m<sup>2</sup> de espacio habitable, combinando la modernidad con una arquitectura impresionante, acabados de alta calidad y una sensación de amplitud inigualable. Ubicado en la cuarta planta, con fácil acceso en ascensor, combina a la perfección la vida urbana con la tranquilidad y la privacidad: un refugio en lo alto de los tejados de Fráncfort. Al entrar, la luminosa sala de estar impresiona con sus altos techos de más de tres metros. Las ventanas de triple acristalamiento, que van del suelo al techo, ofrecen impresionantes vistas al cielo e inundan la estancia de luz natural. Prácticas persianas eléctricas, conexiones preinstaladas para aire acondicionado y toldos, y una bomba de calor aerotérmica de bajo consumo que alimenta la moderna calefacción por suelo radiante garantizan una vida sostenible y contemporánea con un confort excepcional. La amplia terraza en la azotea es un auténtico punto culminante: un santuario privado con vistas a la ciudad, perfecto para disfrutar de las cálidas tardes de verano, relajarse con amigos o simplemente desconectar. El apartamento cuenta con una cocina totalmente equipada de alta calidad con electrodomésticos Siemens, campana extractora integrada y frigorífico Beko: un lugar donde cocinar se convierte en un placer. Otro punto a destacar es su distribución flexible: gracias a que las paredes interiores no son portantes, la distribución de la estancia se puede adaptar individualmente, ya sea como un amplio loft, un apartamento familiar o una zona de estar y de trabajo. El luminoso baño con ducha a ras de suelo y lavabo doble ofrece un ambiente de spa para el día a día, mientras que el aseo de invitados independiente proporciona mayor comodidad. Dos plazas de aparcamiento subterráneo están incluidas en el precio y ofrecen mayor comodidad. Una de ellas cuenta con un wallbox y la otra ya está preparada para uno. Un práctico trastero en el sótano completa esta atractiva oferta.

**Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## Otros datos

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 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: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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