

Frankfurt am Main – Nied

## Casa adosada histórica en terreno arrendado en una ubicación ideal para familias

Número de propiedad: 25001048



PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 117,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 277 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25001048 - 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: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## De un vistazo

Número de propiedad	25001048
Superficie habitable	ca. 117,9 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1919

Precio de compra	350.000 EUR
Casa	Chalet adosado
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1990
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 74 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

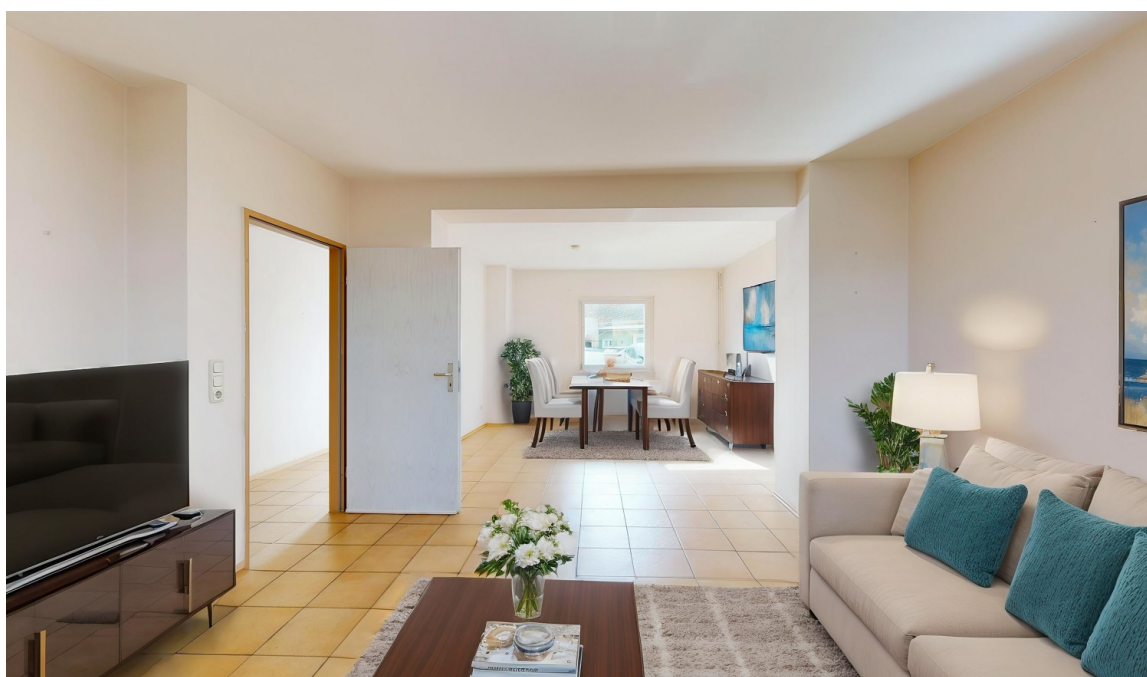
Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propiedad





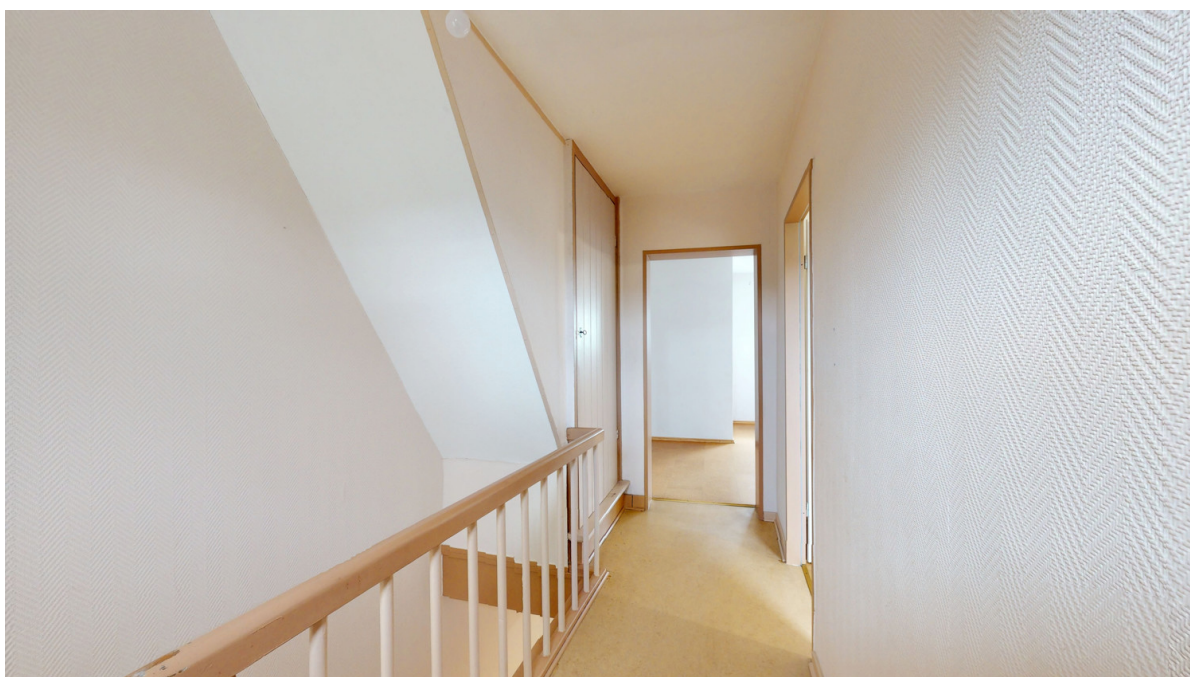
Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propiedad



Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propiedad





Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propiedad





Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propiedad



Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propiedad





Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propiedad





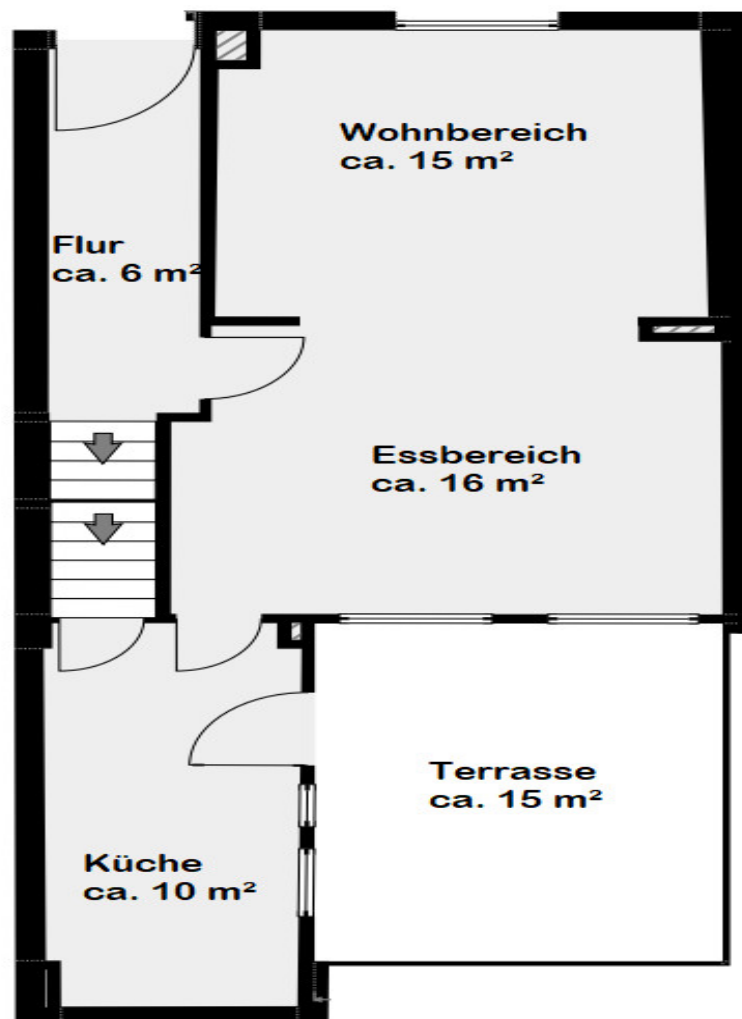
Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

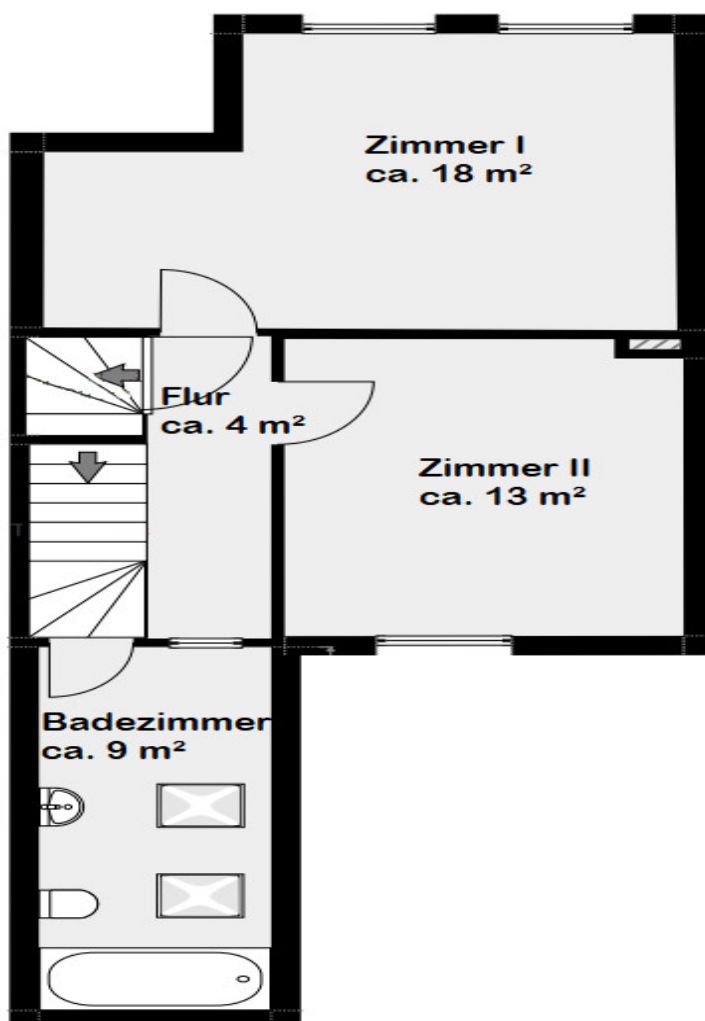
## La propiedad



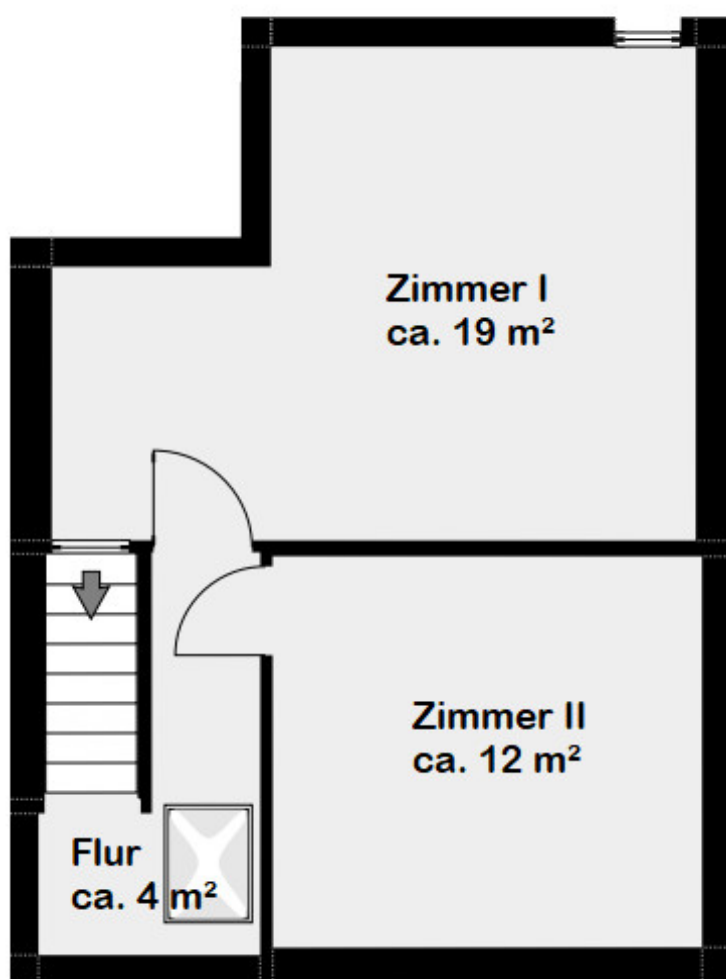
Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

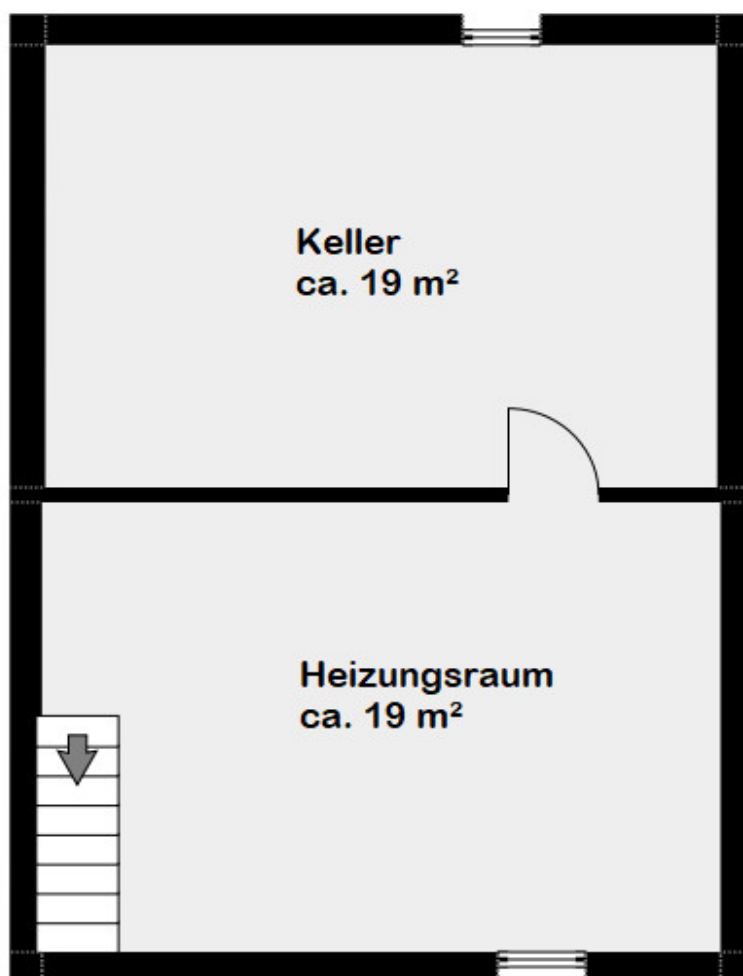
## Planos de planta











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: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Una primera impresión

En el idílico asentamiento ferroviario de Frankfurt-Nied, declarado Patrimonio de la Humanidad, le espera esta encantadora casa adosada de 1919. Esta zona residencial, una de las más bellas y con mayor valor histórico del distrito, ofrece una combinación única de tranquilidad, encanto histórico y excelentes conexiones de transporte. Quien busque una casa con historia, jardín y proximidad al centro de Frankfurt, encontrará aquí una oportunidad única. La casa se encuentra en una parcela de aproximadamente 277 m² y ofrece una superficie habitable de aproximadamente 117 m², distribuida en tres plantas. La planta baja alberga los salones y la cocina, el corazón de la vida familiar. Desde aquí, se accede directamente al hermoso jardín. La primera planta ofrece espacio para dormitorios u oficinas, mientras que el ático, ya reformado, ofrece espacio adicional. La casa se encuentra en buen estado, pero requiere una reforma para adaptarla a los estándares de vida modernos. Dado que el exterior es un edificio protegido, cualquier reforma debe cumplir con las normas de conservación histórica. Con una renovación cuidadosa y minuciosa, se puede crear una casa única, conservando el encanto histórico del asentamiento ferroviario y ofreciendo comodidades modernas. Un punto culminante es el hermoso jardín: aquí podrá disfrutar de la tranquilidad de una zona residencial consolidada y de excelentes conexiones de transporte. La propiedad está en arrendamiento, con una renta anual de 3760 €. Una casa con jardín en una ubicación tan privilegiada, tan cerca del río Nidda y a tan solo minutos del centro de Fráncfort y del aeropuerto internacional, es una rareza. Quien busque algo especial y desee combinar el encanto histórico con las comodidades modernas no debería perderse esta oportunidad única.



Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Detalles de los servicios

- Denkmalgeschützt
- Terrasse
- Garten

Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Todo sobre la ubicación

Das Reihenhaus befindet sich in der charmanten Eisenbahnersiedlung im Frankfurter Stadtteil Nied, einer gewachsenen Wohngegend mit besonderem Charakter. Nied liegt im Westen Frankfurts und verbindet die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit der Nähe zur pulsierenden Innenstadt.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Der Bahnhof Frankfurt-Nied bietet eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die S-Bahn-Linien S1 und S2 verkehren regelmäßig und bringen Fahrgäste in nur ca. 8 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof. Von dort aus erreicht man mit weiteren S- oder U-Bahnen in wenigen Minuten zentrale Ziele wie die Zeil (Frankfurts Einkaufsmeile) oder das Bankenviertel.

Auch mit dem Auto ist die Verkehrsanbindung optimal. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B40 und die Autobahn A66 gelangt man schnell in alle Richtungen. Besonders vorteilhaft: Der Frankfurter Flughafen ist in nur ca. 10–15 Minuten mit dem Auto erreichbar, was Nied zu einem attraktiven Wohnort für Vielflieger und Pendler macht.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Nidda, die mit ihren Uferwegen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einlädt. Auch der Niedwald bietet eine grüne Oase für Erholungssuchende. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Restaurants und Cafés sind in der Umgebung vorhanden, was den Stadtteil besonders für Familien attraktiv macht.

Frankfurt-Nied vereint Tradition mit modernem Wohnen und bietet eine angenehme Lebensqualität in einer der vielseitigsten Metropolen Deutschlands.

Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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