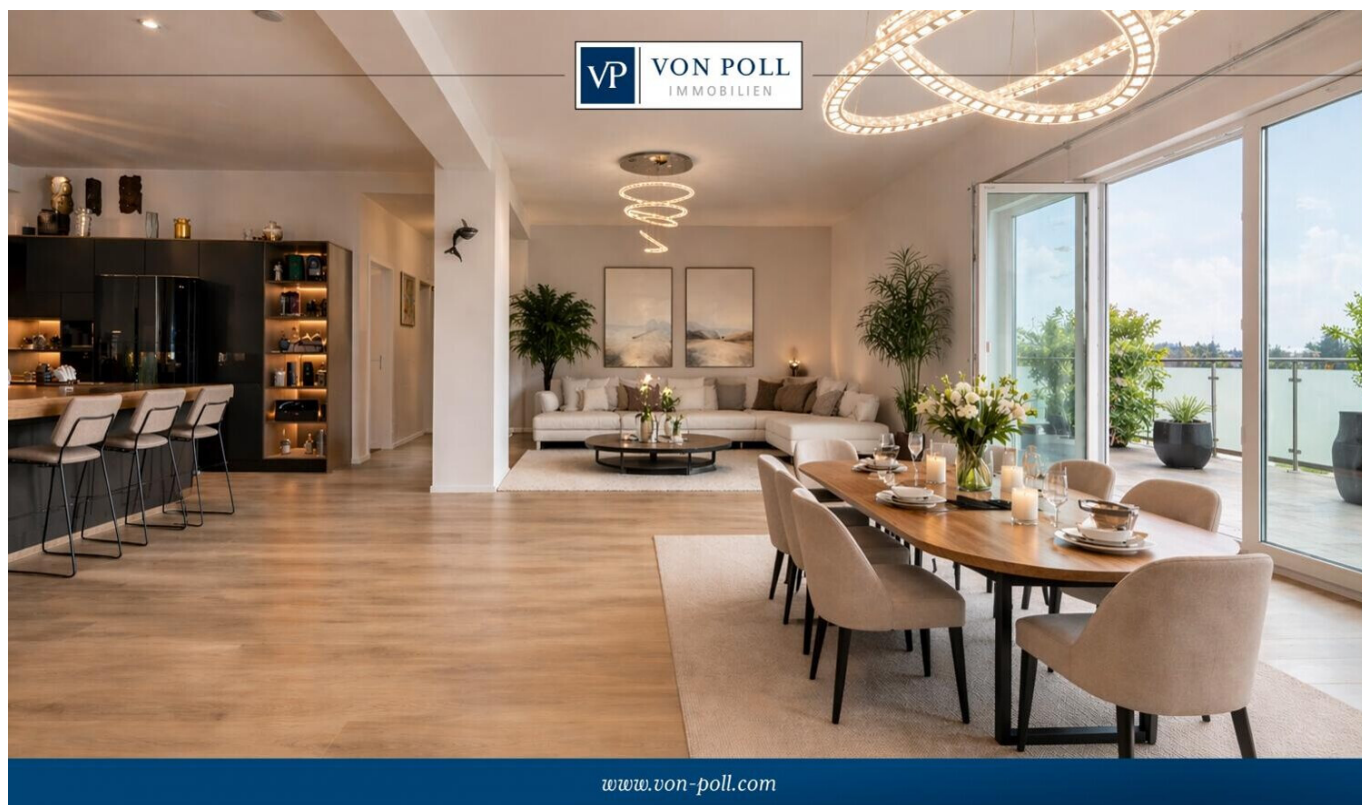


Frankfurt am Main - Nied

Appartement penthouse neuf avec mobilier haut de gamme et deux places de parking souterraines

CODE DU BIEN: 25001284



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136,7 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001284
Surface habitable	ca. 136,7 m ²
Etage	4
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2018

Prix d'achat	750.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	14.07.2029
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	24.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

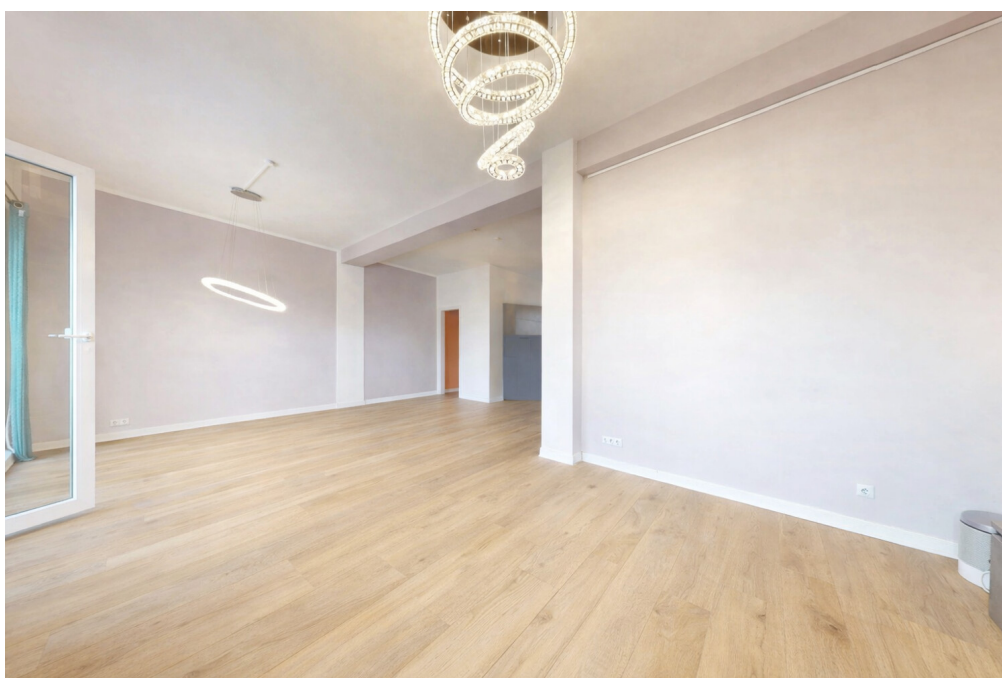
CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

La propriété



CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

La propriété



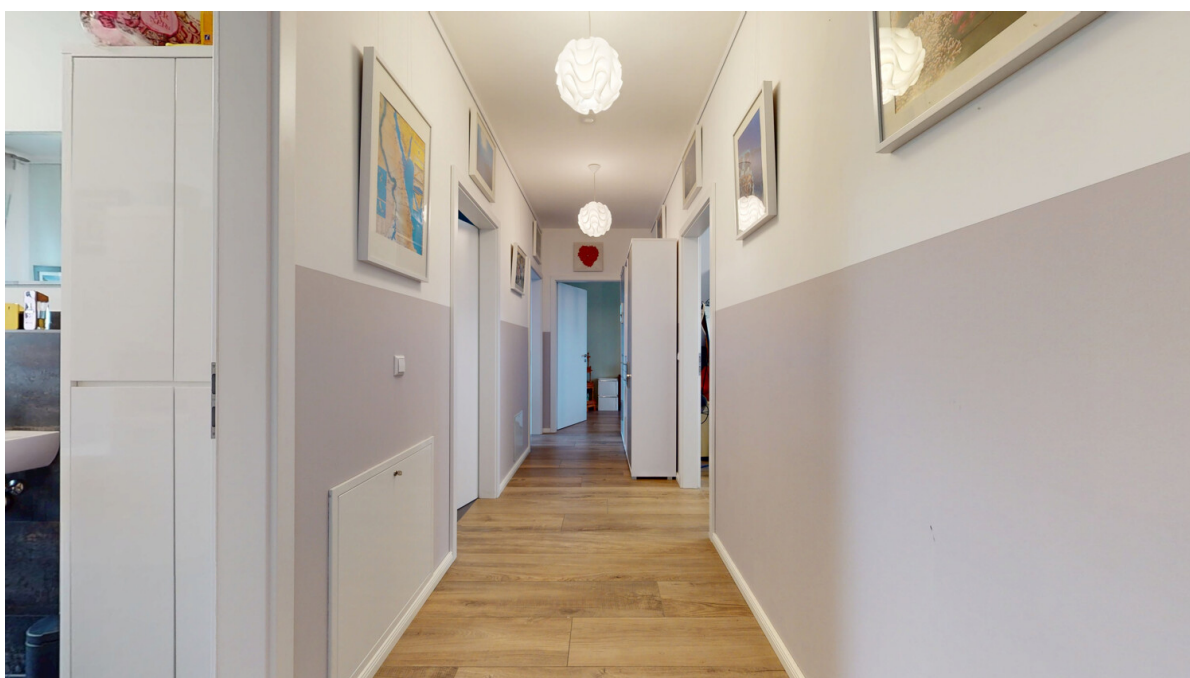
CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

La propriété



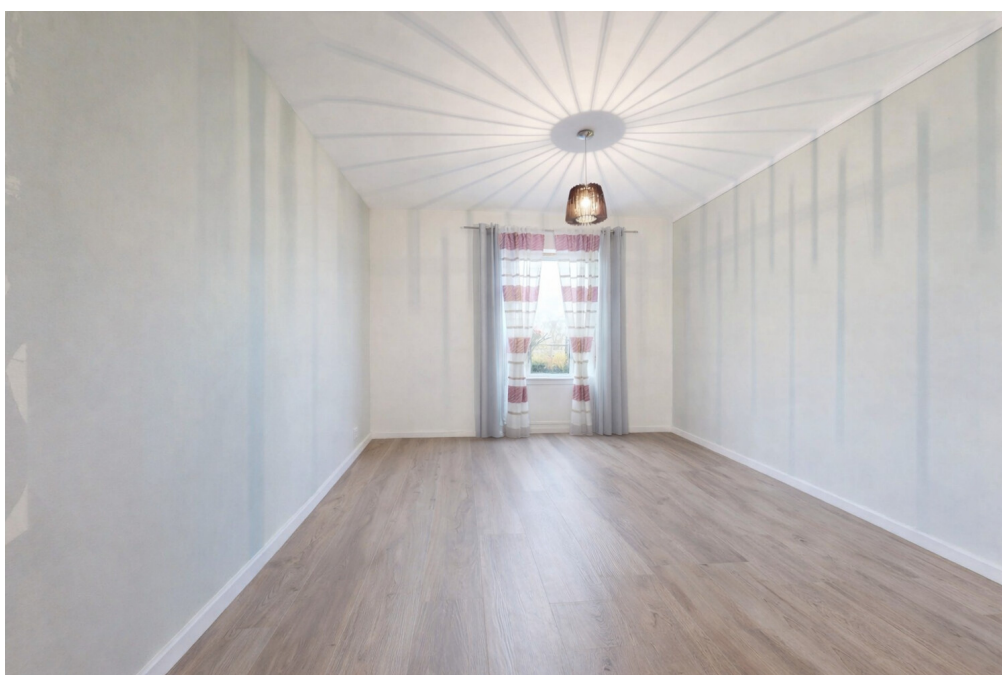
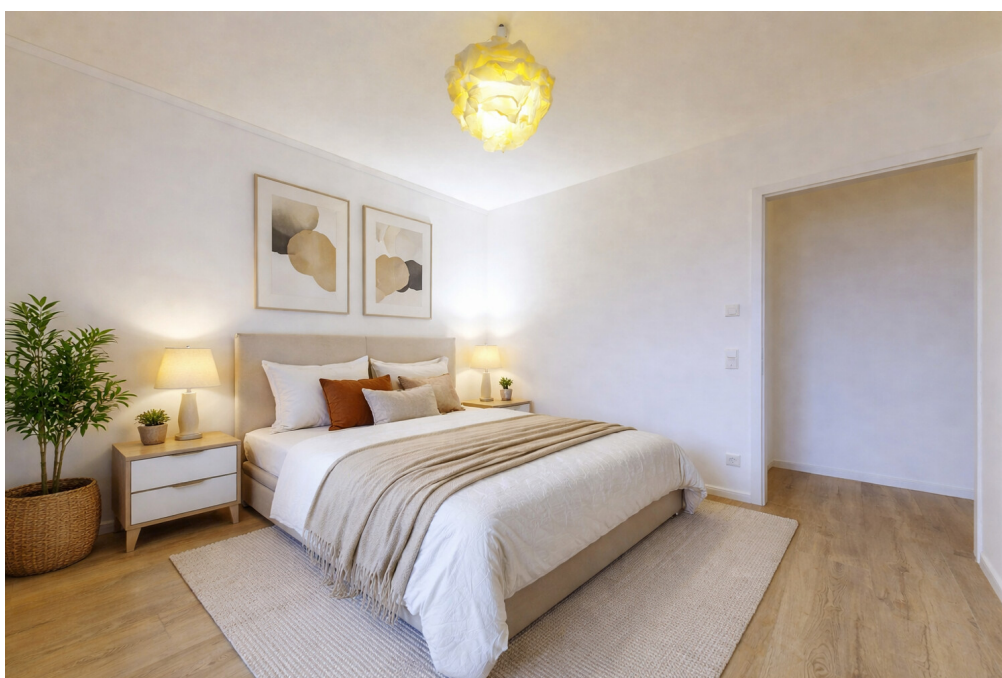
CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

La propriété



CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

La propriété



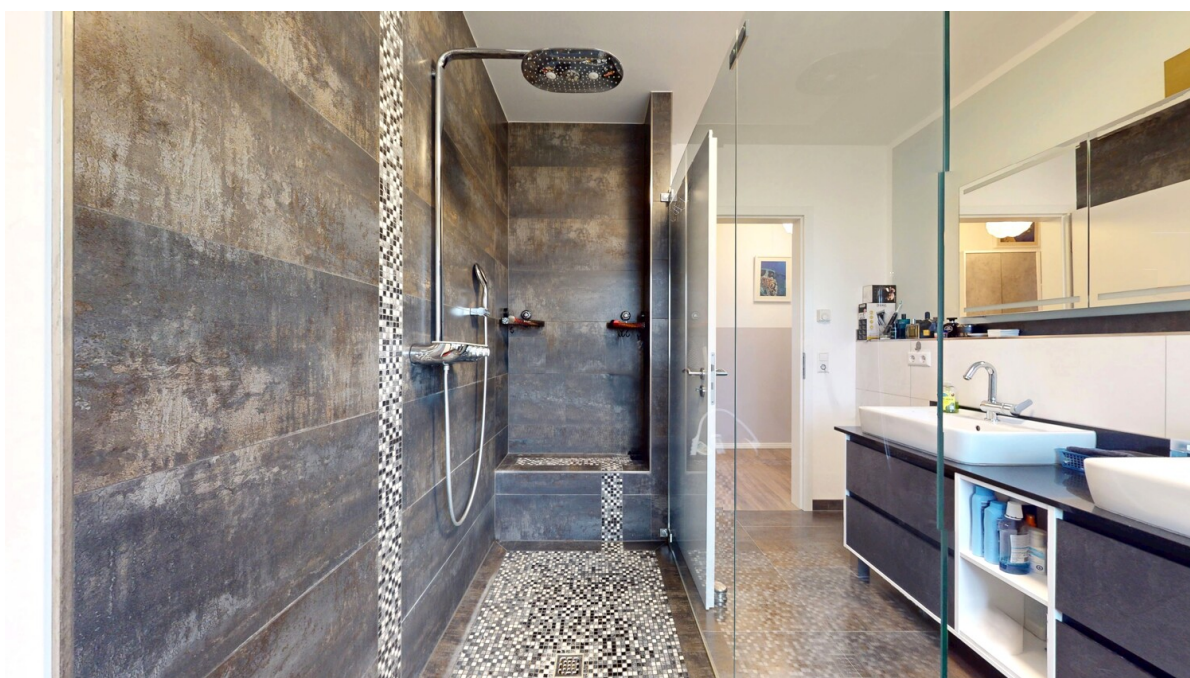
CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

La propriété



CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

La propriété



CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

La propriété



CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

Une première impression

Ce penthouse exceptionnel, situé au dernier étage, offre environ 136 m² de surface habitable. Il allie modernité, architecture impressionnante, finitions haut de gamme et une sensation d'espace incomparable. Niché au 4e étage et facilement accessible par ascenseur, il fusionne harmonieusement vie urbaine, tranquillité et intimité – un véritable havre de paix surplombant les toits de Francfort. Dès l'entrée, le séjour baigné de lumière impressionne par sa hauteur sous plafond de plus de trois mètres. Les baies vitrées triple vitrage, du sol au plafond, offrent une vue imprenable sur le ciel et inondent la pièce de lumière naturelle. Des volets roulants électriques pratiques, des pré-câblages pour la climatisation et les stores, ainsi qu'une pompe à chaleur air-air écoénergétique alimentant le chauffage au sol moderne garantissent un confort exceptionnel et une vie contemporaine et durable. La vaste terrasse sur le toit est un véritable atout : un sanctuaire privé dominant la ville, idéal pour les douces soirées d'été, se détendre entre amis ou simplement se ressourcer. Cet appartement dispose d'une cuisine équipée haut de gamme avec appareils Siemens, hotte aspirante intégrée et réfrigérateur Beko – un véritable plaisir pour cuisiner. Son agencement flexible est un autre atout : les cloisons intérieures non porteuses permettent de moduler l'espace selon vos envies – en loft spacieux, en appartement familial ou en espace de vie et de travail combiné. La salle de bains lumineuse, avec sa douche à l'italienne et sa double vasque, offre une ambiance spa au quotidien, tandis que les toilettes séparées pour les invités apportent un confort supplémentaire. Deux places de parking souterraines sont incluses dans le prix. L'une est équipée d'un boîtier mural et la seconde est déjà préparée pour en recevoir un. Une cave complète ce bien attractif.

CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2029.

Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main

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

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com