

Frankfurt am Main – Nied

# Maison mitoyenne historique sur un terrain en bail emphytéotique dans un quartier familial

CODE DU BIEN: 25001048



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 277 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001048 - 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: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001048
Surface habitable	ca. 117,9 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1919

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 74 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

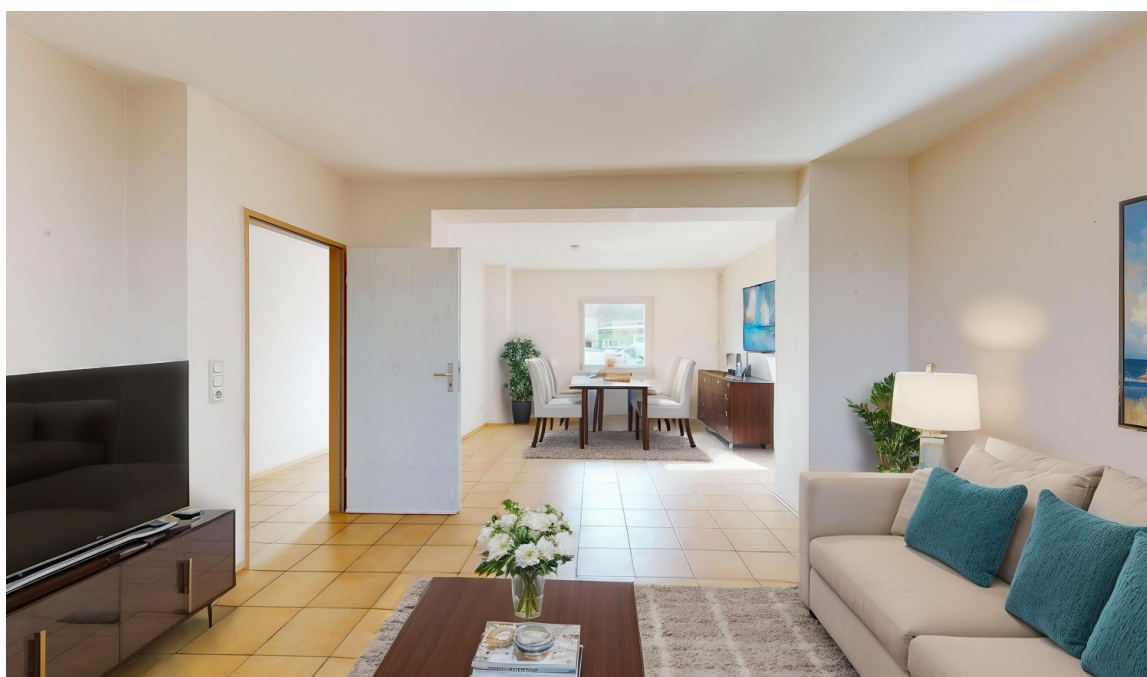
CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propriété





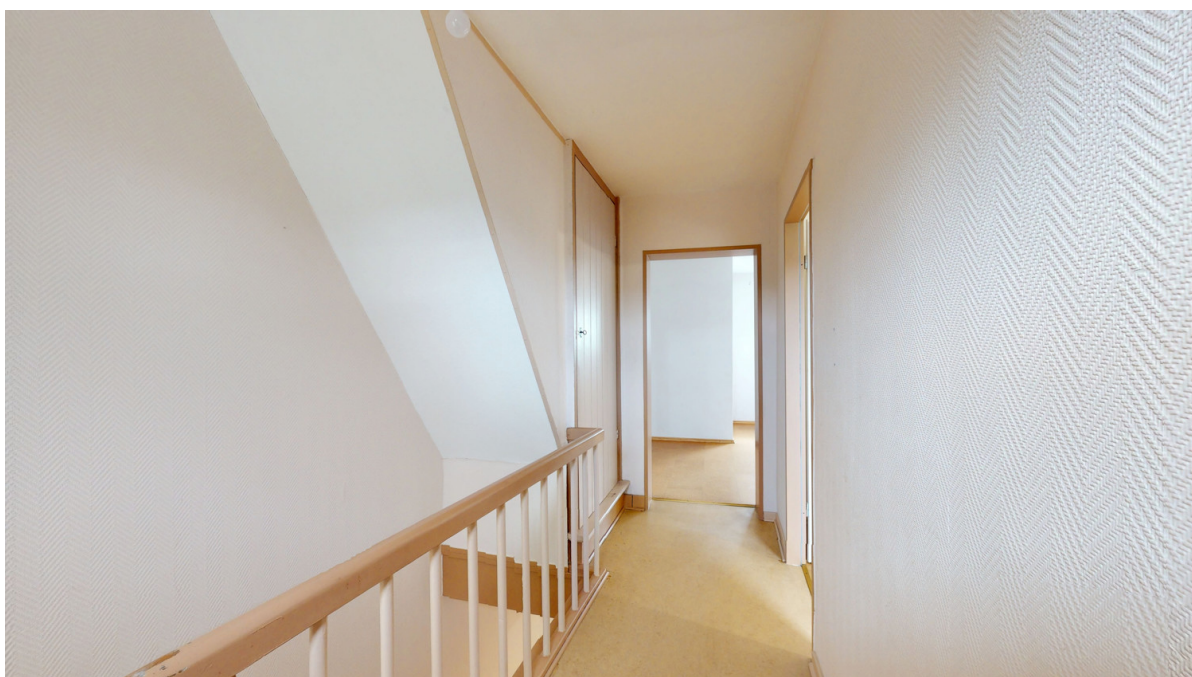
CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La propriété





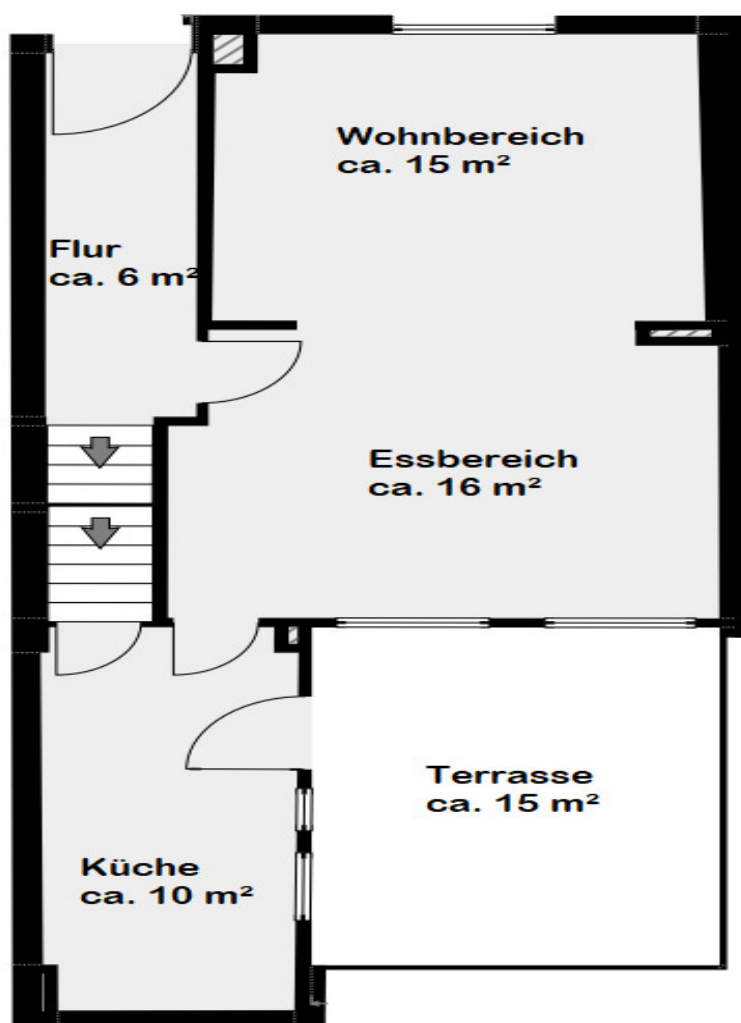
CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

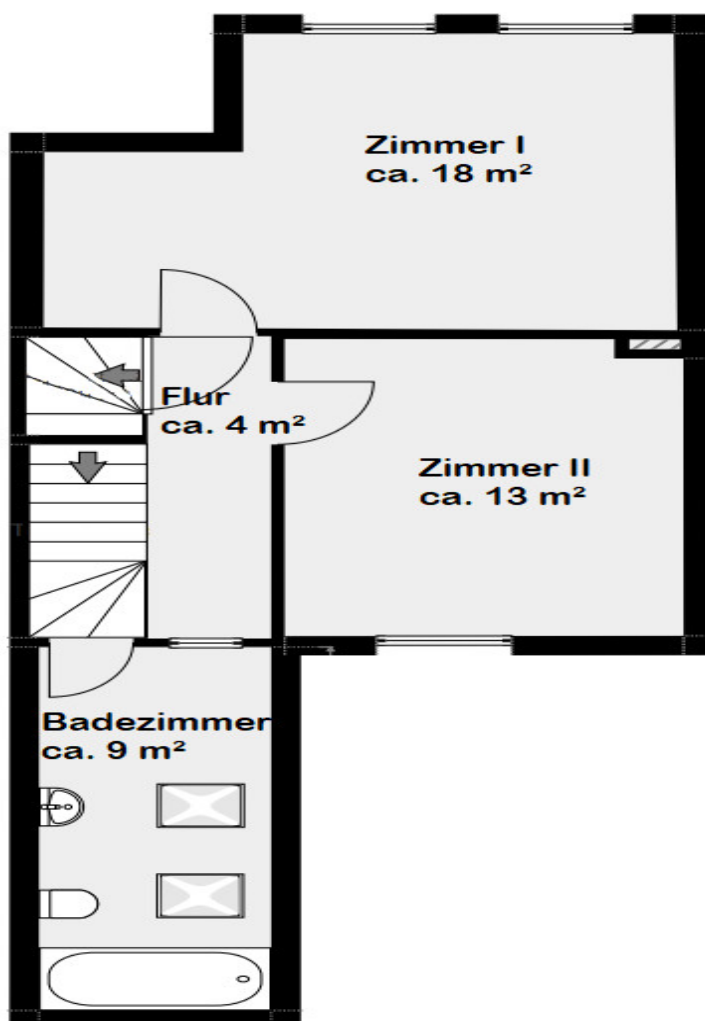
## La propriété



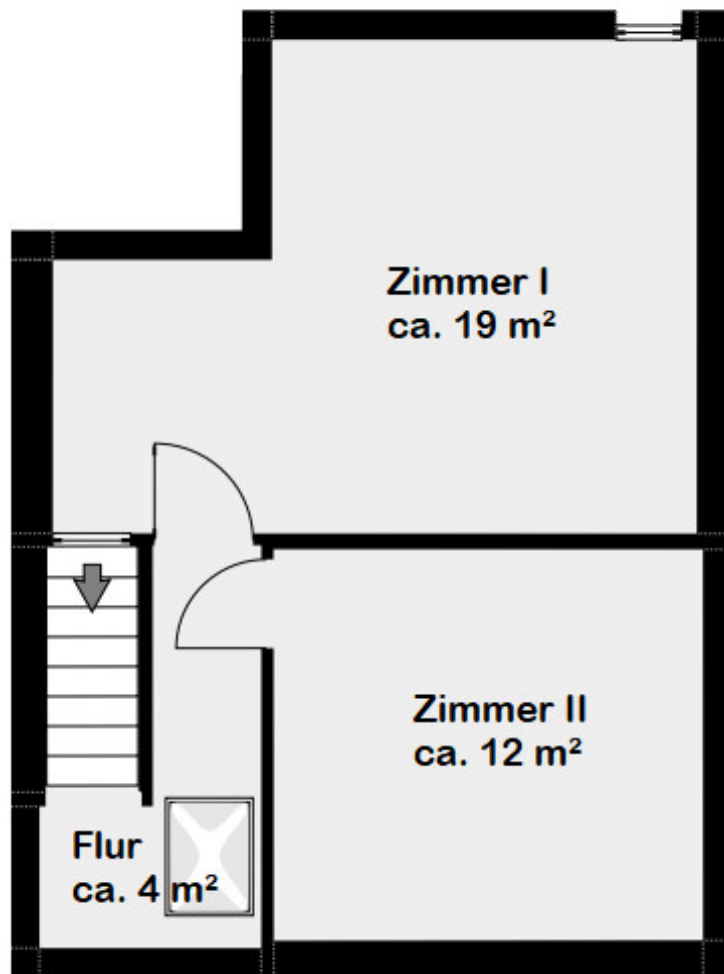
CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

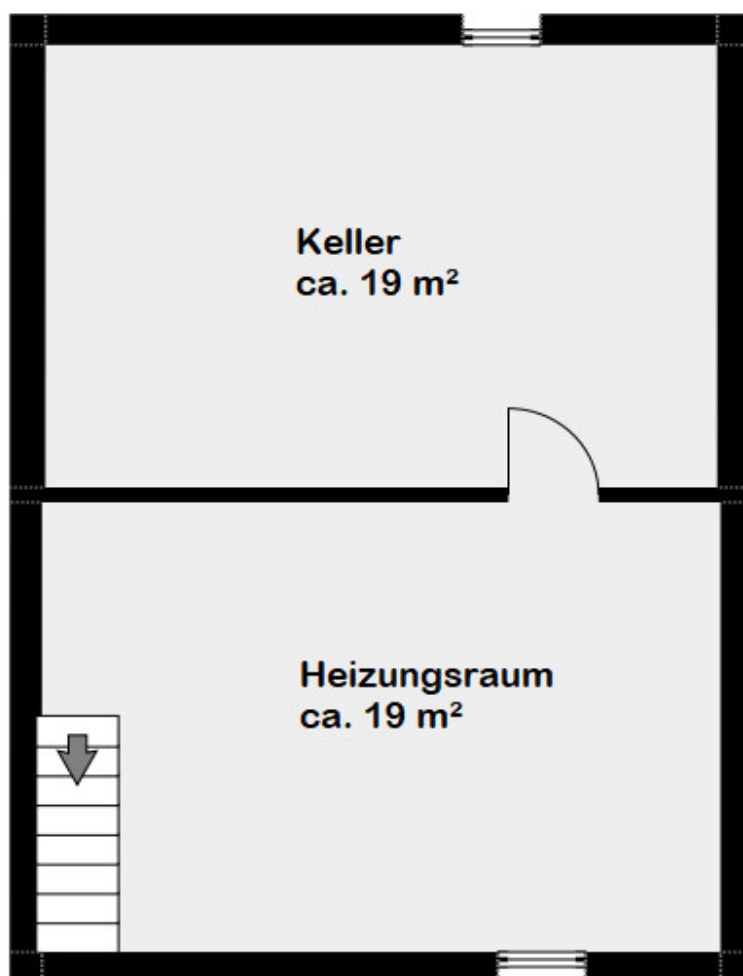
## Plans d'étage











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: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied**

## Une première impression

Dans le quartier idyllique et classé de Frankfurt-Nied, ancienne cité cheminote, cette charmante maison mitoyenne de 1919 vous attend. Ce quartier est l'un des plus beaux et des plus chargés d'histoire du district et offre une combinaison unique de tranquillité, de cachet historique et d'excellentes liaisons de transport. Quiconque recherche une maison chargée d'histoire, avec jardin et à proximité du centre-ville de Francfort trouvera ici une opportunité rare. La maison est située sur un terrain en bail emphytéotique d'environ 277 m<sup>2</sup> et offre une surface habitable d'environ 117 m<sup>2</sup>, répartie sur trois niveaux. Le rez-de-chaussée comprend les pièces à vivre et la cuisine, véritable cœur de la vie familiale. De là, vous accédez directement au magnifique jardin. Le premier étage offre un espace pour les chambres ou les bureaux, tandis que les combles déjà aménagés offrent un espace de vie supplémentaire. La maison est en bon état, mais nécessite une rénovation pour répondre aux normes de confort modernes. Étant donné que l'extérieur est classé, tout travail de rénovation devra respecter les règles de conservation du patrimoine. Une rénovation soignée et réfléchie permettra de créer une demeure unique, préservant le charme historique de cet ancien village de cheminots tout en offrant un confort moderne. Son magnifique jardin est un atout majeur : vous pourrez y profiter du calme d'un quartier résidentiel établi tout en bénéficiant d'excellentes liaisons de transport. La propriété est en bail emphytéotique, avec un loyer annuel de 3 760 €. Une maison avec jardin dans un emplacement aussi prisé, à deux pas de la rivière Nidda et à seulement quelques minutes du centre de Francfort et de l'aéroport international, est une perle rare. Quiconque recherche un bien d'exception et souhaite allier charme historique et confort moderne ne devrait pas laisser passer cette opportunité unique.



CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Détails des commodités

- Denkmalgeschützt
- Terrasse
- Garten

**CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Plus d'informations

**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: 25001048 - 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](http://www.von-poll.com)