



**Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ???????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

?? ??? ??????

???????? ?????????	25001284	????? ???????	750.000 EUR
???????????	ca. 136,7 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	4	???????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	4		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????? ???	3		<b>MwSt.) des</b>
??????????			<b>beurkundeten</b>
??????????	1		<b>Kaufpreises</b>
????? ????????????	2018	????????? ????????????	???????
		???????	???????, WC
			???????????,
			???????????????
			???????

Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

?????????? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????????????	?????? ??????? ??????????	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	14.07.2029	????????? ????????????? ?????????	A+
???? ??????????	???????????	????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2018

Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied

## ???

???? ? ???? ????? ???? ????????? ???? ????????? ???? ????????? ???? 136 ??.  
???? ?????????, ????????????? ? ???? ????? ????????? ? ?????????????, ????????????? ???? ???? ????????????? ?????????????? ????????????? ????  
4? ?????, ????? ????????????? ? ?????????????, ?? ????????? ????? ???? ???? ???? ????  
???????? ???? ???? ????????????? - ?? ????????????? ???? ???? ???? ???? ???? ??????????????  
????????????, ? ????????? ????? ????????????? ????????????? ? ???? ????? ????????? ???? ????  
???? ???? ????? ????????? ? ???? ???? ???? ? ???? ???? ?????????????  
???????????? ???? ???? ????? ???? ????????? ? ???? ???? ???? ? ???? ???? ?????????  
????, ? ????-???????????????? ????????????? ???? ????????????? ???? ?????, ????? ???? ????  
???????????? ????????????? ????????????????? ???? ???? ????????????? ? ????????????? ?????????????  
????????????, ????????????????? ????????????? ????????????? ? ????????????? ??????. ?  
???????????? ????????????? ????????????? ????????????????? - ?? ????????????? ????????????? ? ????  
???? ???? ???? ???? ???? ????????????????? ?????????, ????????? ? ???? ? ????  
???????????? ? ???? ????????????? ????????????? ????????????? ????????????????? ????????? ?  
???????????? Siemens, ????????????????? ????????????????? ???? ???? Beko - ??? ????? ???? ?  
???????????? ????????????? ????????????? ???? ???? ????????????? ????????? ? ????????????? ??????:  
???????? ? ???? ????????????? ????????? ???? ????????? ?????, ? ????????????????? ???? ????????? ????????? ?  
???????????????? ????????????? – ???? ? ???? ?????????????, ????????????????? ????????????? ???? ?  
???????? ???? ???? ????????????? ???? ?????????. ? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ????  
???????? ????????????? ???? ????????????? ???? ???? ????????????? ?????, ???? ? ????????????? ?????????  
???????????????? ????????????? ????????????? ??????. ???? ????????????? ????????????? ?????????????????  
???? ???? ???? ????????????? ????????????? ??????. ? ???? ???? ???? ????????????? ????????????? ???? ?  
???????????? ????? ???? ????????? ????????????????????? ???? ???? ???? ????????????? ????????? ???? ?????  
???????????????? ????? ???? ????????????? ?????????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

**?????????????? ??? ????????**

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

**???? ???? ???? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

**????? ?????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main - Nied**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main**

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

**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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