

Frankfurt am Main – Nied

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

?????? ??????: 25001048



???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 117,9 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ??????? ?: 277 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

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

????????? ??????????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25001048	????? ????????	350.000 EUR
???????????	ca. 117,9 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????	????????????? ??????	????? ??????????	1990
??????????	5	???????????	???????
????????????? ????	4	???????????????????	ca. 74 m <sup>2</sup>
???????????		???????	?????????, ??????
???????????	1		
????? ??????????????	1919		

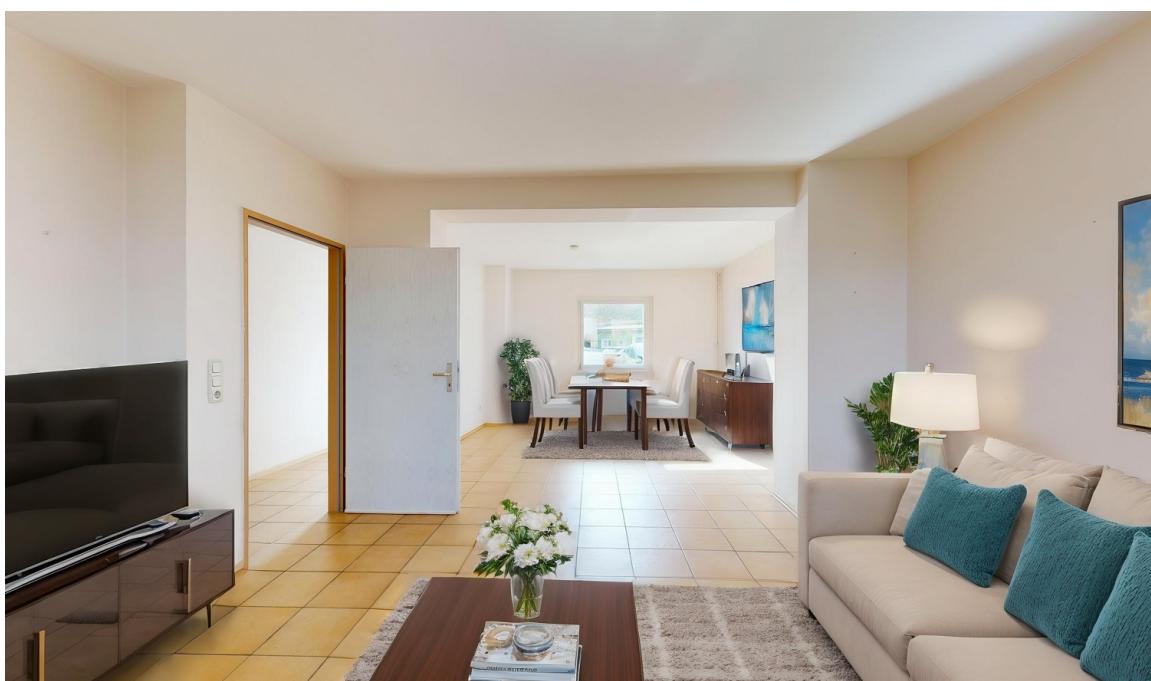
????????? ??????????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	KEIN
???????????	?????????	???????????	
????? ????????????	??????		

???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ??????



???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ???????



???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ??????



???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ??????



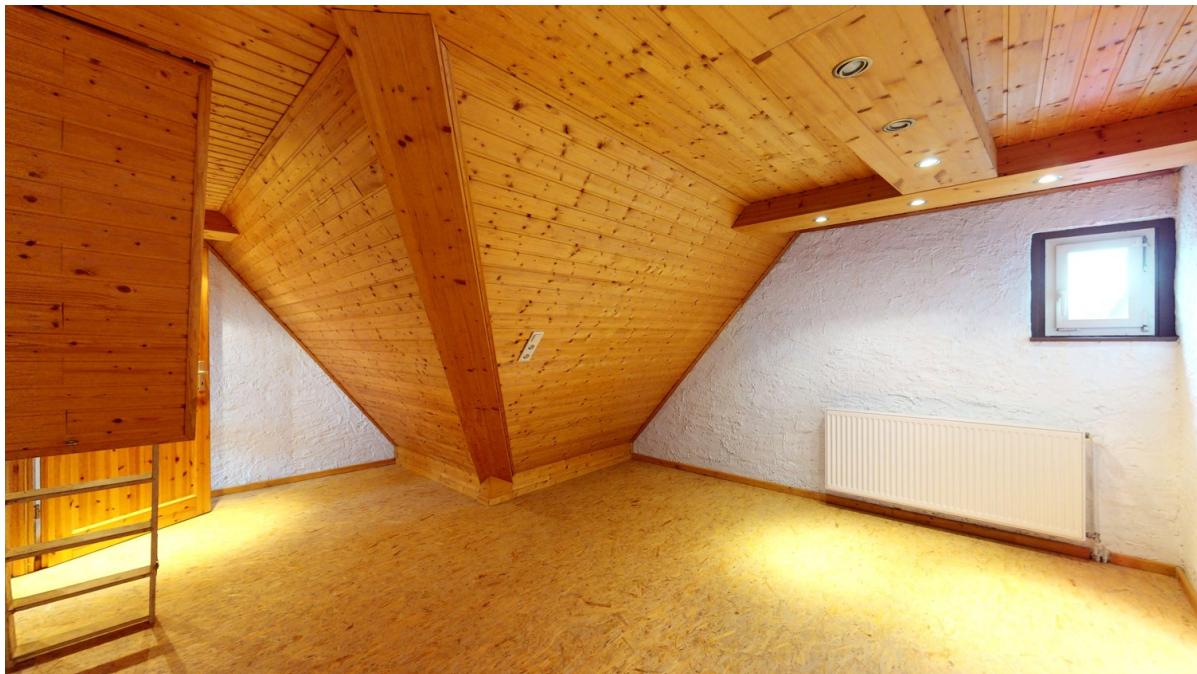
???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ??????



???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ??????



???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ??????



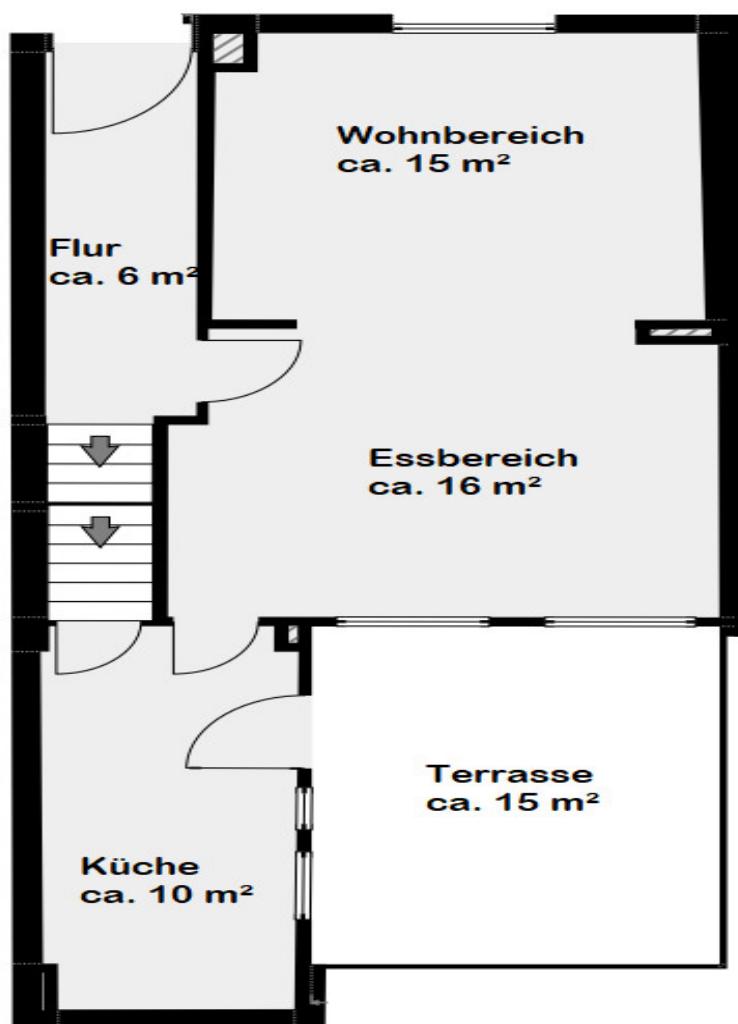
???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

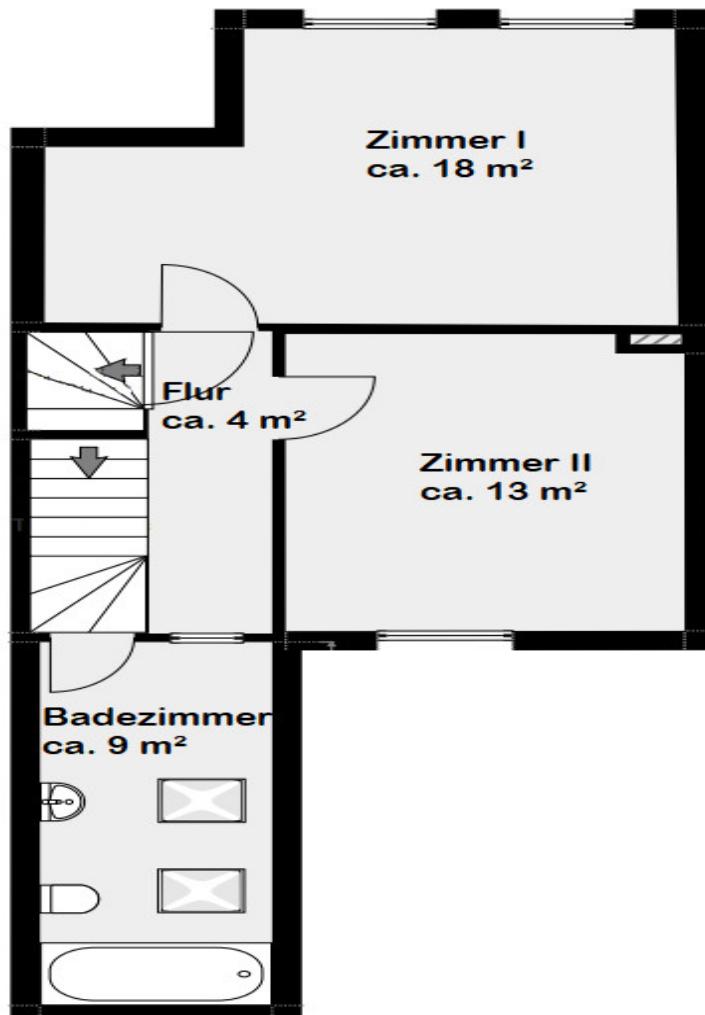
?? ??????

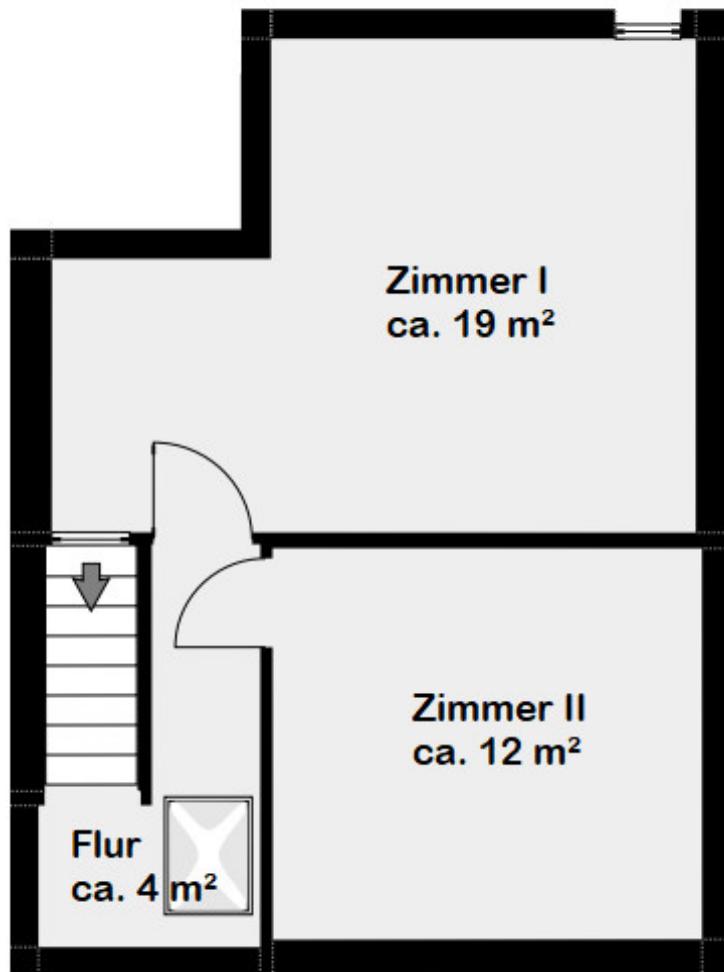


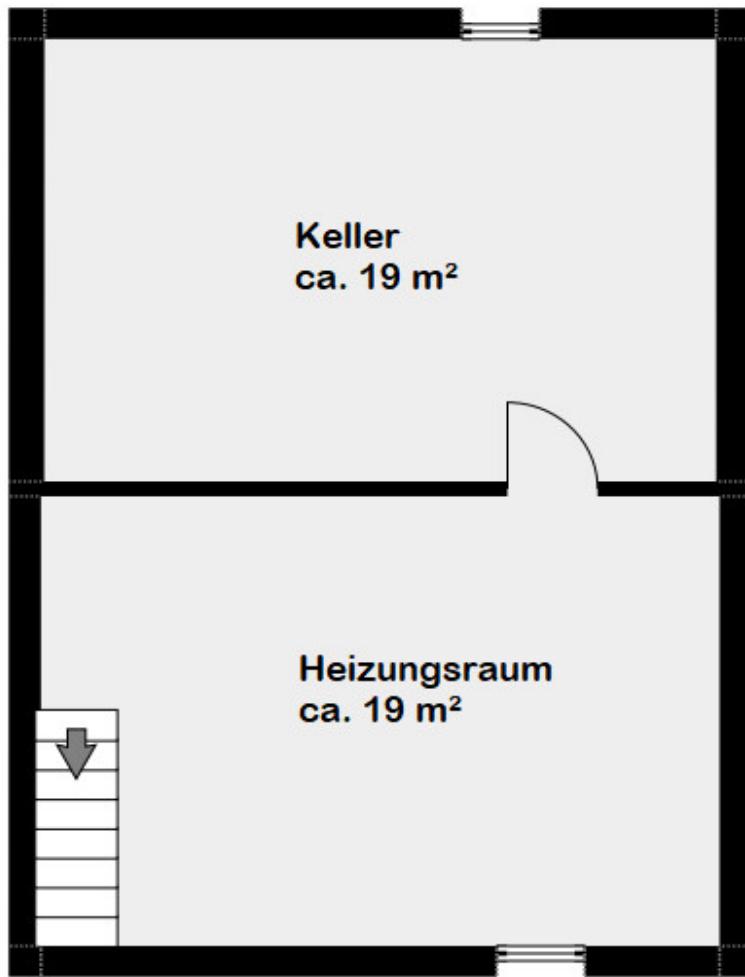
???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

???????









????? ? ??????? ?? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????, ?? ??  
????? ????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.

????????? ??????????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## ??? ????? ????????

????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????? ???  
?????????????-????, ??? ?????????? ??? ? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? 1919. ?  
????????? ?????? ??? ??? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????  
????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????,  
????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????. ??????  
????????? ??? ?????? ??? ???????, ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????? ???  
????? ??? ??????????????, ?? ???? ??? ?????? ?????????? ????. ?? ?????? ?????????? ??  
????????? ?????????? ?????????? 277 ?.?. ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? 117  
?.?, ??? ?????????? ?? ?????? ??????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?????? ???  
??? ??????, ? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??????. ??? ??,  
????? ?????? ?????????? ??? ?????? ????. ? ?????? ?????? ?????????? ?????? ???  
????????????? ? ???????, ??? ? ??? ?????????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ???  
?????????. ?? ?????? ?????? ?? ??? ??????????, ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
?? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????. ?????? ?? ?????????? ??????  
????????????? ???????, ??? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ???  
????????????? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??????????, ?????? ??  
????????????? ??? ??? ?????????? ?????, ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ???  
????????? ??? ?????????????? ???????, ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? – ??? ?????????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????????????? ?????????? ??????????, ??? ??????????  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????? ??????????. ?? ?????? ???  
?????????, ?? ?????? ?????? ??? 3.760 €. ??? ?????? ?? ??? ?????? ?? ??? ??????  
????????? ??????????, ??? ?????? ?????? ?????? ?????? Nidda ??? ?????? ?????? ?????? ???  
?? ?????? ??? ?????????????? ??? ?? ?????? ?????????? ??????????, ?????? ??????. ??????  
????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ???  
????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

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

- Denkmalgeschützt
- Terrasse
- Garten

???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25001048 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## ????? ????????????

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25001048 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

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

---

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