

Frankfurt am Main – Nied

Tolles Penthouse mit Terrasse und Tiefgarage in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25001198



???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 129 m² • ??????????: 4

??????? ?????????: 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

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

??????? ?????????: 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ??? ??????

???????? ?????????	25001198	????? ??????	795.000 EUR
???????????	ca. 129 m²	???????????	???????
???????	4	???????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	3		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	2		Kaufpreises
????? ????????????	2016	?????????	???????
?????? ????????????	1 x ????????	???????????	
	???????????	????????????????????	ca. 11 m²
		??????	
		???????	?????????, WC
			?????????????, ??????
			?????????????????
			?????????

??????? ???????: 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????????????? ????????? ?????????? ????????????? ??? ????????????? ?????????????	????????? ?????? ????????????	49.00 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ????????? ???	29.01.2026	????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????	A
????? ???????????	????????????? ????????? ?????????? ????????????? ??? ????????????? ?????????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	2016

??????? ???????: 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ????????



??????? ???????? : 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ????????



???????? ??????????: 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ?????????



??????? ???????? : 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ????????



???????? ??: 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

?? ???????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

???????? ??: 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

??????



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

??????? ???????: 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

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

Auf ca. 130?m² erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit weitläufigen Glasfronten, die den Blick in die Ferne öffnen und jeden Raum in natürliches Licht tauchen.

Im 2017 fertiggestellten Bücherhaus verschmelzen moderne Technik und stilvolles Design: Blockheizkraftwerk, Photovoltaikanlage und hochwertige Ausstattung vereinen Nachhaltigkeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Das vierte Obergeschoss erreichen Sie bequem per Aufzug. Der Eingangsbereich verbindet alle Bereiche des Penthouses: den großzügigen Wohnraum mit offener Designküche und Zugang zur beeindruckenden Dachterrasse, sowie den Schlaftrakt mit drei hellen Schlafzimmern – eines davon mit Bad en suite – sowie ein weiteres stilvolles Duschbad mit Dachfenster, Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offenem Kamin – ein Raum, der Wärme, Geborgenheit und Exklusivität ausstrahlt. Die Dachterrasse wird mit jedem Sonnenuntergang zum privaten Highlight.

Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses besondere Angebot ab.

??????? ???????: 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

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

- Privater Aufzug in die Wohnung
- Hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche
- Offener Kamin
- hochwertiger Laminatboden
- Fußbodenheizung
- Videokommunikation
- Multimedia Verteilung mit CAT 7 Verkabelung
- Schließanlage
- Elektrische Rollläden
- Dachterrasse
- Tiefgaragenstellplatz

??????? ???????: 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

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

Bestens gelegen zwischen Nidda und Main, bietet der Stadtteil Nied seinen Bewohnern und Besuchern eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und natürlicher Schönheit. Entlang der Nidda erstreckt sich ein weitläufiger grüner Gürtel, der zu Spaziergängen und Radtouren einlädt. Hier findet man auch den Niddapark, der zu den größten Grünflächen in Frankfurt gehört und ein beliebtes Ausflugsziel ist.

Mit den S-Bahn Linien S1 und S2 sowie regelmäßig pendelnde Buslinien lassen sich praktisch jedes Ziel problemlos erreichen. Die Innenstadt, das Bankenviertel, der Frankfurter Hauptbahnhof sowie der Flughafen Rhein-Main und die Taunusgemeinden können in 10-15 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto bequem und ohne Stau angefahren werden.

Frankfurt-Nied ist ein attraktiver Wohnort und ein beliebtes Ziel für Menschen, die die Vorzüge einer Großstadt genießen wollen, aber gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben möchten.

??????? ???????: 25001198 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2026.

Endenergiebedarf beträgt 49.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

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.

??????? ?????????: 25001198 - 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