

Frankfurt am Main – Nied

## Nuovissimo attico con arredi di alta qualità e due posti auto sotterranei

*Codice oggetto: 25001284*



**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136,7 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001284
Superficie netta	ca. 136,7 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

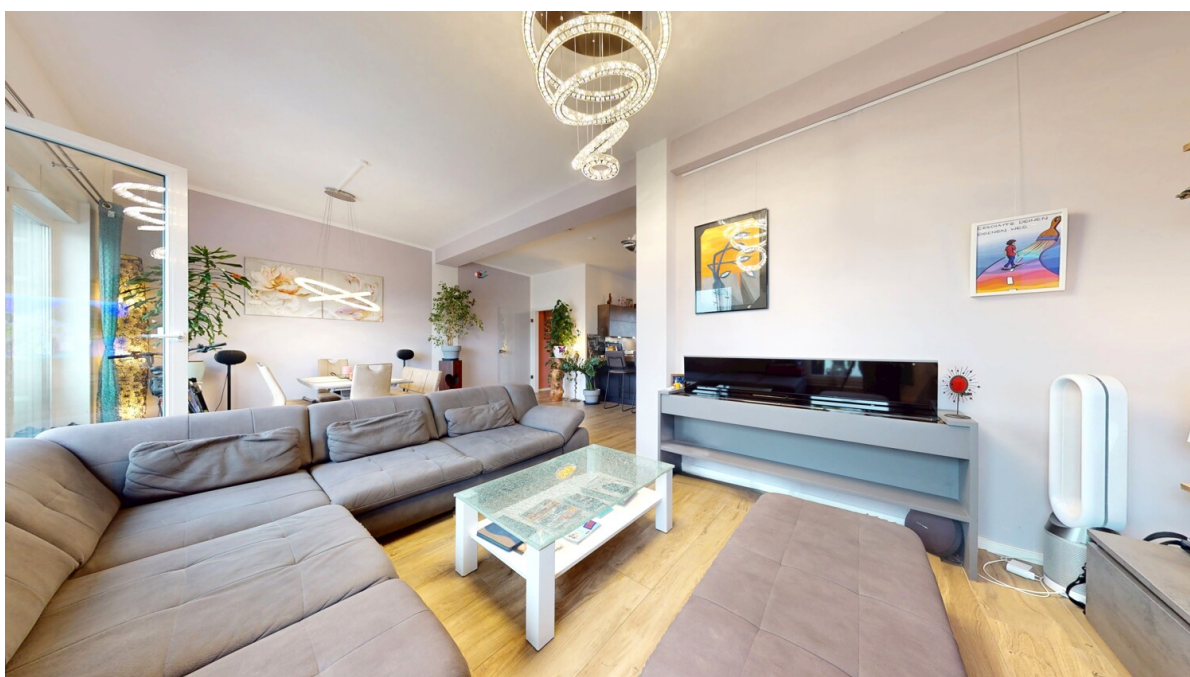
Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	24.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.07.2029	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La proprietà





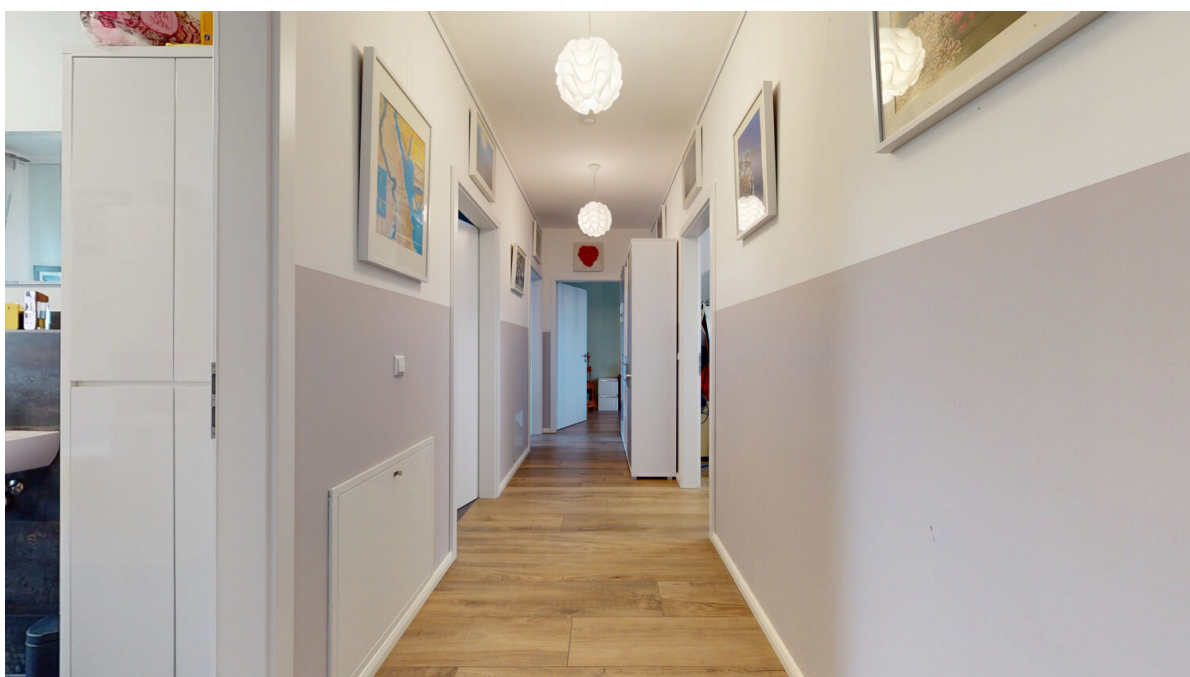
Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La proprietà



Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

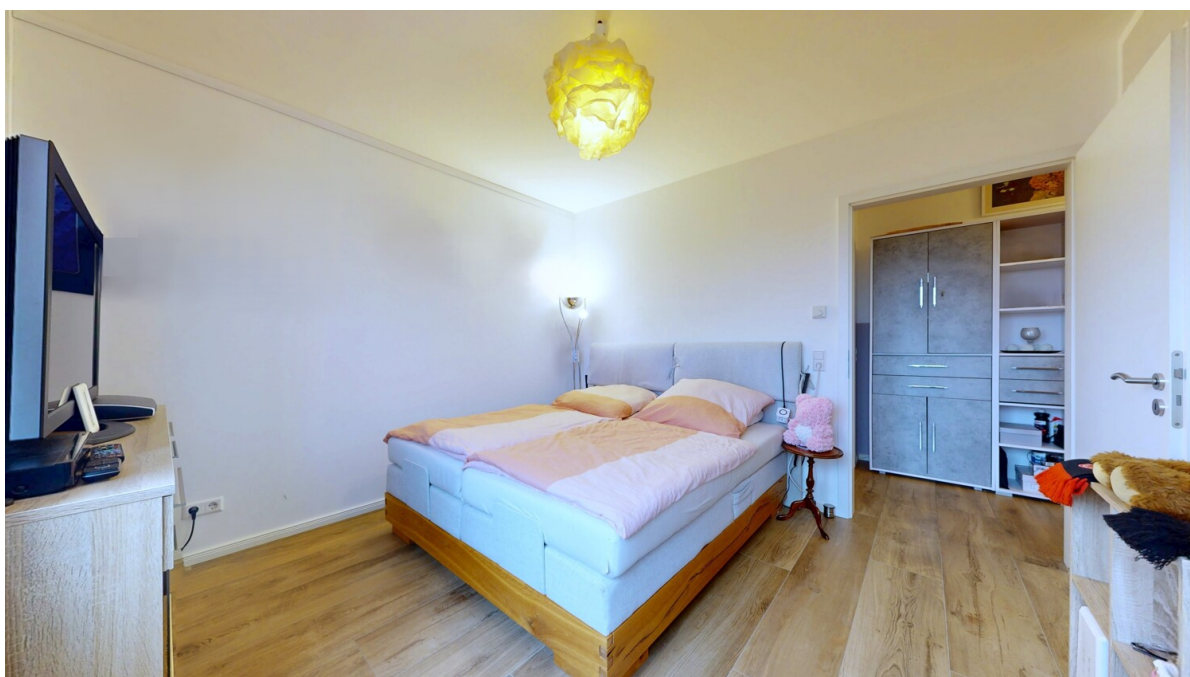
## La proprietà





Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

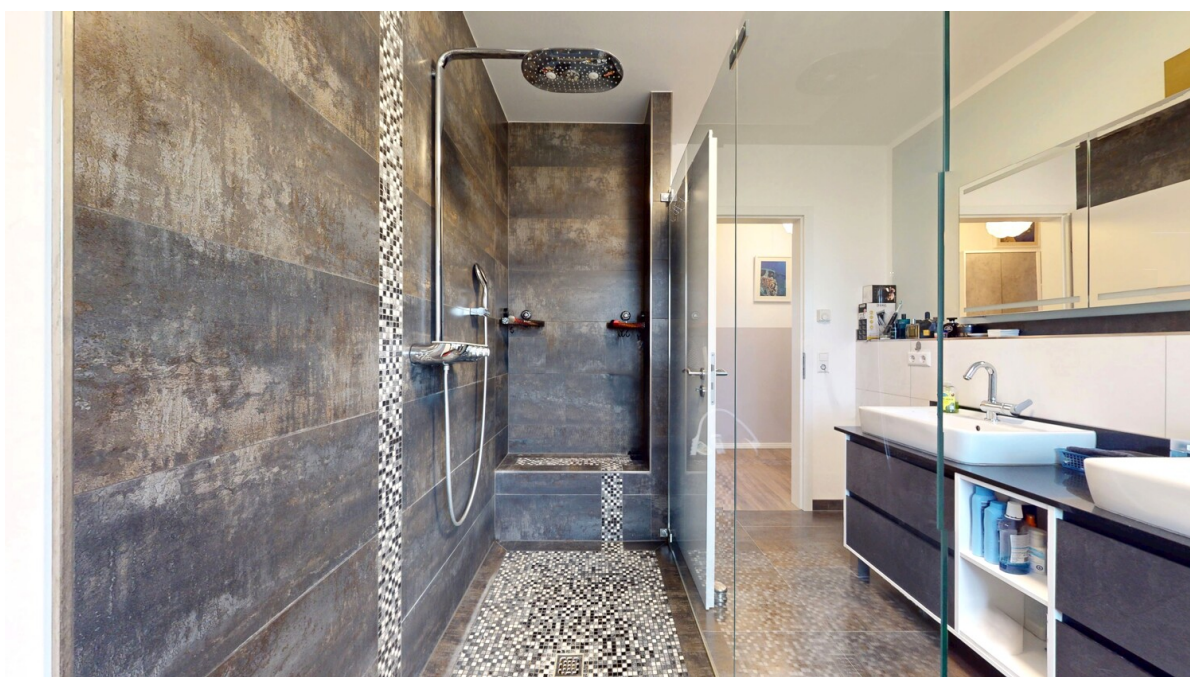
## La proprietà





Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La proprietà





Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La proprietà



Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Una prima impressione

Questo eccezionale attico all'ultimo piano offre circa 136 m<sup>2</sup> di spazio abitabile, combinando uno stile di vita moderno con un'architettura imponente, finiture di alta qualità e un'impareggiabile sensazione di spaziosità. Situato al quarto piano, facilmente raggiungibile con l'ascensore, fonde perfettamente la vita urbana con tranquillità e privacy: un rifugio sopra i tetti di Francoforte. Entrando, la luminosa zona giorno colpisce per i suoi soffitti alti oltre tre metri. Le finestre a tutta altezza con tripli vetri offrono una vista mozzafiato sul cielo e inondano la stanza di luce naturale. Comode tapparelle elettriche, collegamenti precablati per aria condizionata e tende da sole e una pompa di calore ad aria a basso consumo energetico che alimenta il moderno riscaldamento a pavimento garantiscono una vita sostenibile e contemporanea con un comfort eccezionale. L'ampia terrazza sul tetto è un vero punto forte: un rifugio privato con vista sulla città, perfetto per le miti serate estive, per rilassarsi con gli amici o semplicemente per rilassarsi. L'appartamento vanta una cucina componibile di alta qualità, completa di elettrodomestici Siemens, cappa aspirante integrata e frigorifero Beko: cucinare diventa un piacere. Un altro punto di forza è la flessibilità della planimetria: poiché le pareti interne non sono portanti, la disposizione degli spazi può essere adattata individualmente, trasformandosi in un ampio loft, in un appartamento per famiglie o in una zona giorno e lavoro combinata. Il luminoso bagno con cabina doccia e doppio lavabo offre un'atmosfera da spa per l'uso quotidiano, mentre il WC per gli ospiti separato offre ulteriore comfort. Due posti auto sotterranei sono inclusi nel prezzo e offrono ulteriore comfort. Uno dei posti auto è dotato di wallbox, mentre il secondo è già predisposto tecnicamente per l'installazione. Un pratico ripostiglio in cantina completa questa interessante offerta.

Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25001284 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

von Poll Immobilien GmbH

---

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main

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

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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