

#### Frankfurt am Main - Nied

### Neuwertige Penthousewohnung mit hochwertiger Ausstattung und zwei Tiefgaragenstellplätzen

Codice oggetto: 25001284



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



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



### 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



# Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	ELECTRICITY
Certificazione energetica valido fino a	14.07.2029
Fonte di alimentazione	Elettrico

Consumo energetico  Classe di efficienza energetica  Anno di costruzione secondo il certificato  24.00 kWh/m²a  A+  2018	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
energetica Anno di costruzione 2018 secondo il		24.00 kWh/m²a
secondo il	0.0000 0.0000	A+
energetico	secondo il certificato	2018



















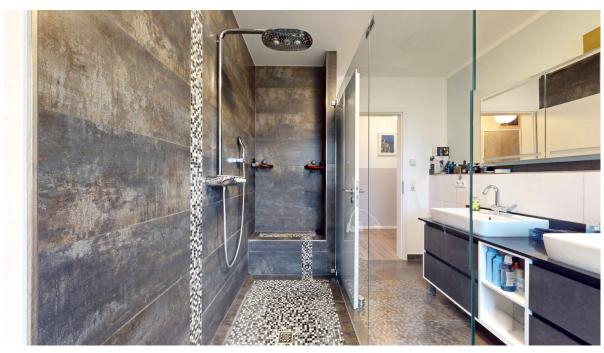




















#### La proprietà







Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading "THE WORLD"

www.von-boll.com



#### **Planimetrie**



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, nor possiamo garantire la precisione delle informazioni.



#### Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Penthousewohnung im Staffelgeschoss bietet auf rund 136 m² Wohnfläche modernes Wohnen mit beeindruckender Architektur, hochwertiger Ausstattung und einem unvergleichlichen Gefühl von Weite. Sie befindet sich in der 4. Etage, bequem erreichbar per Aufzug, und verbindet urbanes Leben mit Ruhe und Privatsphäre – ein Rückzugsort über den Dächern Frankfurts.

Bereits beim Betreten beeindruckt der lichtdurchflutete Wohnbereich mit einer Raumhöhe von bis zu vier Metern. Die bodentiefen, 3-fach verglasten Fenster öffnen den Blick in den Himmel und lassen den Raum in natürlichem Licht erstrahlen.

Die große Dachterrasse ist ein echtes Highlight – ein privater Rückzugsort über den Dächern der Stadt, ideal für laue Sommerabende, gemütliche Stunden mit Freunden oder einfach nur zum Durchatmen.

Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Siemens-Geräten, integriertem Dunstabzugssystem und Beko-Kühlschrank – ein Ort, an dem Kochen zum Genuss wird.

Ein weiteres Highlight ist der flexible Grundriss - Da die Innenwände nicht tragend sind, lässt sich die Raumaufteilung individuell anpassen – ob großzügiges Loft, Familienwohnung oder kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich.

Komfortable elektrische Rollläden, eine technische Vorbereitung für Klimaanlage und Markise, sowie eine energieeffiziente Luftwärmepumpe sorgen für modernes und nachhaltiges Wohnen.

Das Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken bietet Wellness-Atmosphäre im Alltag, während das separate Gäste-WC zusätzlichen Komfort schafft.

Zwei Tiefgaragenstellplätze sind bereits im Preis inkludiert und bieten zusätzlichen Komfort. Einer der beiden Tiefgaragenstellplätze verfügt über eine Wallbox, der zweite Stellplatz wurde technisch dafür schon vorbereitet.

Ein praktischer Kellerraum rundet dieses Angebot ab.



#### Dettagli dei servizi

- 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



#### 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.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2029.

Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



#### 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