Frankfurt am Main – Riedberg

Moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten in beliebter Lage

Objektnummer: 25001159

KAUFPREIS: 415.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 83 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25001159
Wohnfläche	ca. 83 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	415.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil
Energieausweis gültig bis	22.11.2026
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	88.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Drei-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 2016 mit circa 83 m² Wohnfläche die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignet.
Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, zu der Parkettboden, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und eine Drei-fach-Verglasung der Fenster gehören.

Vom großzügigen Wohnzimmer aus gelangt man in den Wintergarten, dessen Fenster sich öffnen lassen. Zwei ruhige Zimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und eine moderne, großzügige Einbauküche mit Wasserfiltersystem sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Ein Abstellraum auf der Terrasse bietet zusätzlichen Stauraum.

Zu den Highlights zählen das integrierte Smart-Home-System (Homematic), ein Stellplatz in der Tiefgarage, ein Fahrradabstellplatz und ein eigenes Kellerabteil.

Die zentral Lage bietet beste Anbindung und Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaugrundstück der Stiftung Waisenhaus. Der derzeit zu entrichtende monatliche Erbbauzins beträgt ca. 165?€

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Ausstattung und Details

- Großzügige Einbauküche mit Untertisch Wasserfiltersystem
- Parkettboden
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Abstellraum
- 3-fach Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Smart-Home System (Homematic)
- Videogegensprechanlage
- Wintergarten, dessen Fensterscheiben sich öffnen lassen
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Alles zum Standort

Seit Beginn dieses Jahrhunderts entsteht der Riedberg als Frankfurter Stadtteil in Citynähe von Grund auf neu. Besonders die bequeme Infrastruktur macht diese Lage für Singles, Familien wie auch für ältere Menschen attraktiv. Die Science City, der Frankfurter Johann-Wolfgang-Goethe-Universität grenzt an das Riedbergzentrum. Alltägliche Anliegen können in Kürze erledigt werden. Ärzte sowie Schulen, Kindergärten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe (eine Shoppingpassage mit Rewe, Aldi, Drogeriemarkt u.v.m.). Eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten bietet der Stadtteil ebenso wie Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen. Neben den ausgedehnten und miteinander vernetzten Grünflächen im Stadtteil, der Nähe zum Taunus und der sehr guten Erreichbarkeit der Frankfurter City, gibt es vor Ort eine große Zahl an Angeboten für Freizeitaktivitäten (wie zum Beispiel Sportvereine, Reitvereine, etc.).

Der Stadtteil Riedberg liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit schnellen Wegen in die Frankfurter City, zum Flughafen und ins Umfeld.
Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn-Linien U8/U9) erreichen Sie die Innenstadt innerhalb von nur circa 15 Minuten.

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.11.2026.
Endenergiebedarf beträgt 88.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25001159 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com