Frankfurt am Main – Riedberg

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und kleinem Gartenanteil

***Objektnummer: 25001061***

**KAUFPREIS:** 484.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 77 m² • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**


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

**Objektnummer: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25001061 |
| Wohnfläche | ca. 77 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2016 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 484.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | KWK fossil |
| Energieausweis gültig bis | 15.01.2027 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 59.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2016 |

**Objektnummer: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

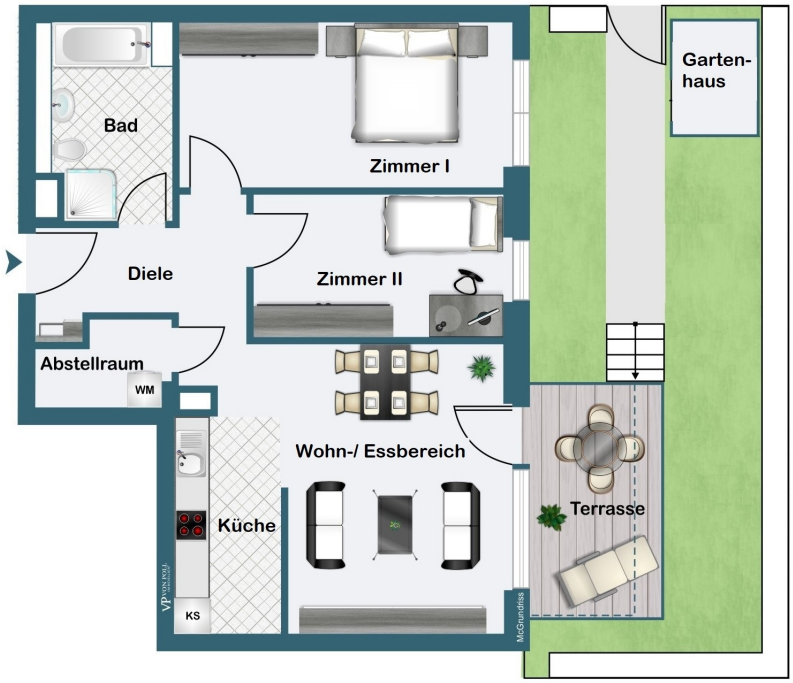
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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: 25001061 - 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: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Ein erster Eindruck

Die moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von circa 77 m² befindet sich im Erdgeschoss einer kleinen, gepflegten Wohnanlage, welche im Jahr 2016 erbaut wurde. Sie liegt verkehrsgünstig und ruhig auf dem Riedberg.

Vom großzügigen Wohn-/ Essbereich mit offener moderner Einbauküche gelangt man auf die überdachte Terrasse und einen kleinen Garten.

Zwei Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockner runden das Angebot ab.

Eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei. Diese Art der Beheizung unterstreicht den zeitgemäßen Standard der Immobilie und sorgt zudem für Energieeffizienz.

Die renovierte Wohnung ist ab Juli 2025 bezugsfrei.

Eine Gartenhütte und Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der im Preis inkludiert ist, runden das Angebot ab.

**Objektnummer: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Ausstattung und Details

- Video Gegensprechanlage
- Einbauküche
- Fertigparkett
- Fußbodenheizung
- Waschmaschine und Trockner
- Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz
- Gartenanteil
- Gartenhütte

**Objektnummer: 25001061 - 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: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.1.2027.
Endenergiebedarf beträgt 59.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25001061 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

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