

Frankfurt am Main – Riedberg

Moderne Vier-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 24001271



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

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

Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Auf einen Blick

| | |
|--------------|--|
| Objektnummer | 24001271 |
| Wohnfläche | ca. 92 m ² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2018 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf) |

| | |
|--------------------------|---|
| Kaufpreis | 590.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 6 m ² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergiebedarf | 49.90 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 25.04.2028 | Energie-Effizienzklasse | A |
| Befuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 2018 |

Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Ein erster Eindruck

Diese Vier-Zimmer-Wohnung mit viel Charme wird Sie überzeugen. Lichtdurchflutete und gut geschnittene Räume, eine komfortable Ausstattung, eine sehr ansprechende Raumaufteilung sowie eine große Loggia sind nur einige Argumente, die für diese Wohnung sprechen. Die Wohnung, die bequem mit dem Aufzug zu erreichen ist, befindet sich im ersten Stock einer sehr durchdachten und komfortablen Wohnanlage. Über den freundlichen Flur gelangt man in den sonnigen Wohn-/ Essbereich, der mit circa 30 m² viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die bodentiefen Fenster sorgen auf Anhieb für eine Wohlfühlatmosphäre. Die nach Süden ausgerichtete circa 14 m² große Loggia lädt besonders in den warmen Sommermonaten zum Verweilen ein und kann durch die Glasschiebeelemente auch in den kälteren Monaten hervorragend genutzt werden. An den Wohn- und Essbereich grenzt die offen gestaltete Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Über den Flurbereich erreicht man die drei hellen Schlafzimmer, den Abstellraum sowie das Gäste-WC und das Tageslichtbad, das neben einer Badewanne auch über eine separate Dusche verfügt. Der zur Wohnung gehörende Kellerraum sowie der Tiefgaragenplatz (gegen Aufpreis € 20.000,-) runden dieses äußerst attraktive Angebot ideal ab. Von der Wohnung aus erreichen Sie in circa 12 Gehminuten die U-Bahn-Haltestelle „Uni Campus Riedberg“, von wo aus Sie sehr gute Verbindungen in die Frankfurter Innenstadt haben.

Objektnummer: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Ausstattung und Details

- Moderne Einbauküche
- Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster
- Teilweise elektrische Rollläden
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Gäste-WC
- Videogegensprechanlage
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Loggia (ca. 14 m²)
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Tiefgaragenstellplatz (gegen Aufpreis € 20.000, -)

Objektnummer: 24001271 - 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: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 49.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. 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 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: 24001271 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com