

Frankfurt am Main – Riedberg

# Moderne Belle Étage Wohnung in Toplage

Property ID: 24001246



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

**PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## At a glance

Property ID	24001246	Purchase Price	698.000 EUR
Living Space	ca. 79,4 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Like new
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 7 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2017		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	53.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.01.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## The property



Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## The property



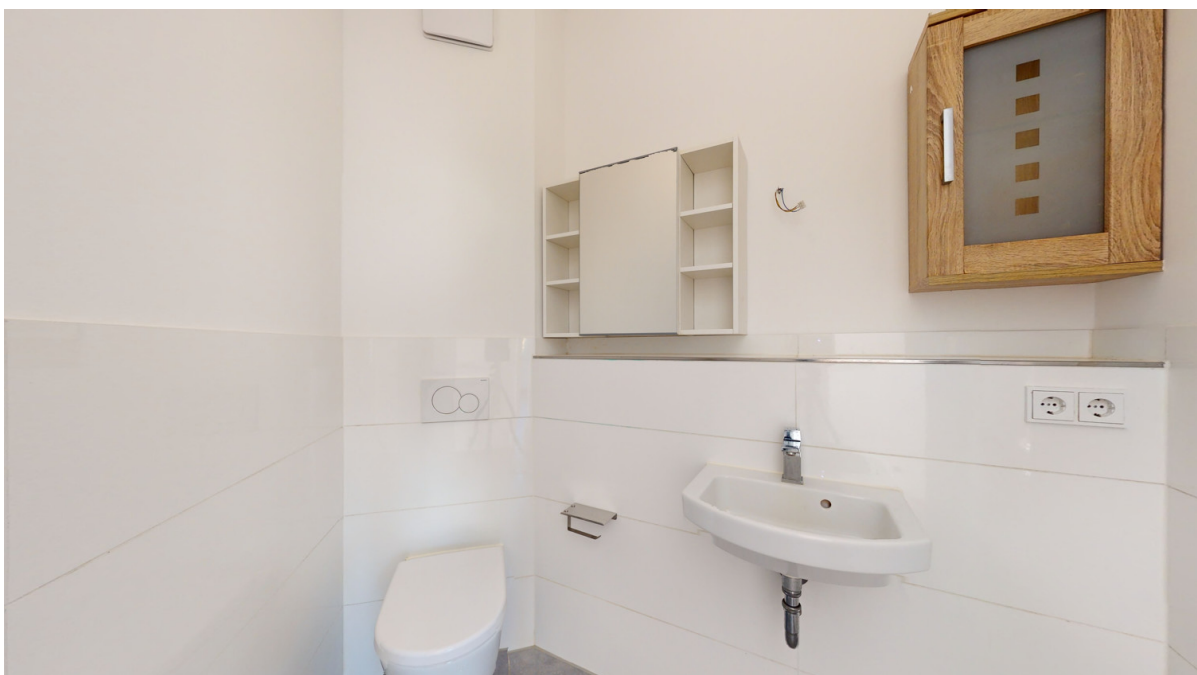
Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## The property



Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## The property





Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## The property



Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## A first impression

Diese moderne Wohntage befindet sich im beliebten Westflügel auf dem Riedberg. Das Haus wurde im Jahr 2017 erbaut und bietet ausreichend Platz für das anspruchsvolle Paar oder die kleine Familie. In hochwertiger Ausstattung mit Parkettböden, hellem modernen Badezimmer und zwei Schlafzimmern, findet man hier eine moderne Wohnung mit allem Komfort. Der offene Wohn-/ Essbereich mit Küchenzeile und teilweise bodentiefen Fenstern mit Blick ins Grüne ist repräsentativ und praktisch. Zum Angebot gehört ein geräumiger Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz. Ein gepflegter Fahrradraum und Müllraum, sowie eine sehr schön angelegte Grünfläche mit verschiedenen Spielgeräten stehen den Eigentümern zur Nutzung offen.

Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Details of amenities

- Einbauküche (inklusive Kühlschrank)
- Raumhohe Türen
- Teilweise bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Fußbodenheizung
- Großzügige Deckenhöhen
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Marmorfließen
- Gäste-WC
- Elektrische Rollläden/Sonnenschutz
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Aufzug im Haus
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## All about the location

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.

Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2028. Endenergiebedarf beträgt 53.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.

Property ID: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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