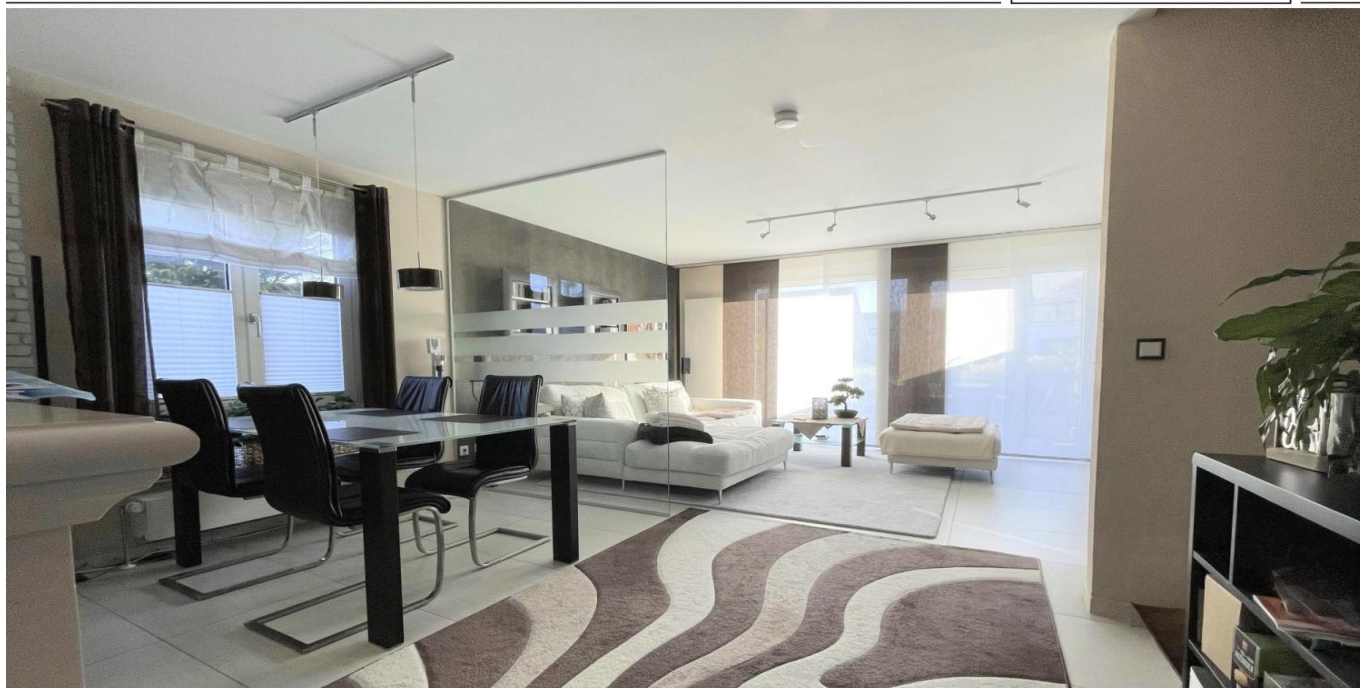


Frankfurt – Riedberg

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Komfort - Erbpacht

Número de propiedad: 24001280



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 144,6 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 328 m²

Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

De un vistazo

Número de propiedad	24001280	Precio de compra	890.000 EUR
Superficie habitable	ca. 144,6 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 58 m ²
Año de construcción	2009	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	119.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	28.10.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

La propiedad



Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

La propiedad



Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

La propiedad



Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

La propiedad



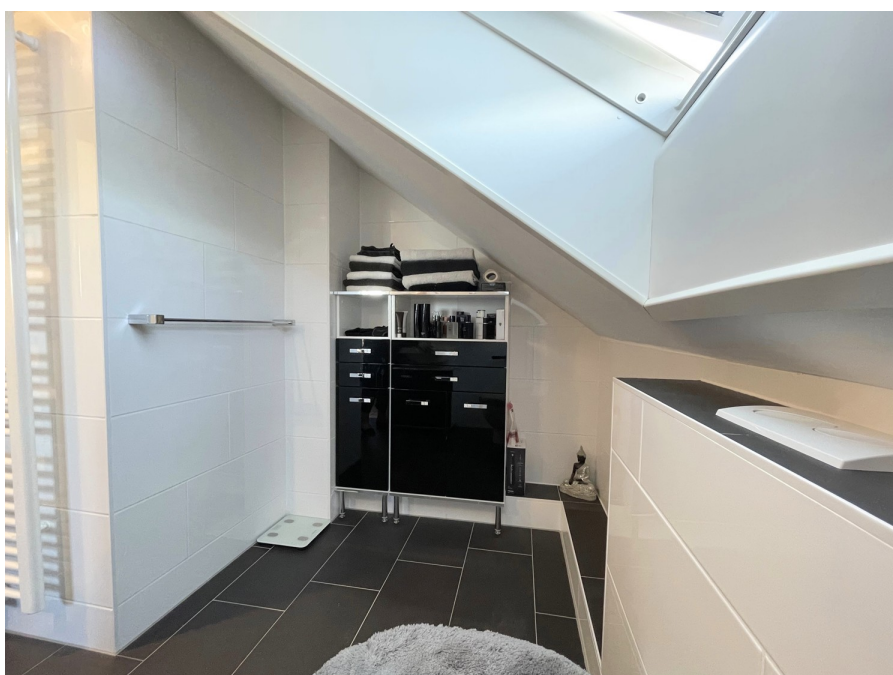
Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

La propiedad



Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

La propiedad



Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

La propiedad



Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

La propiedad

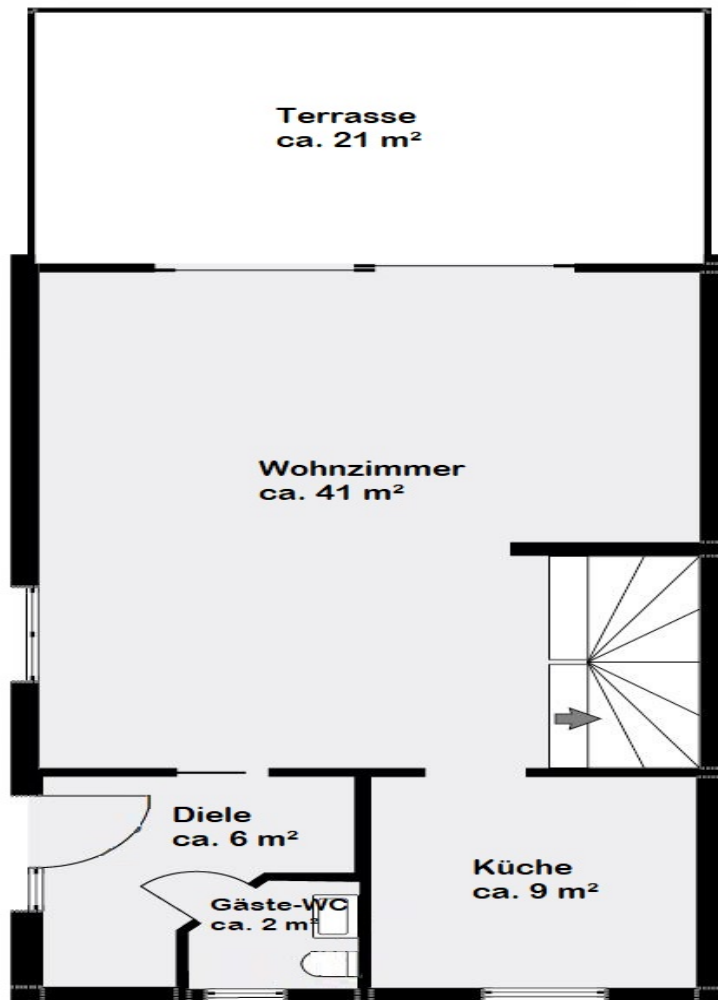


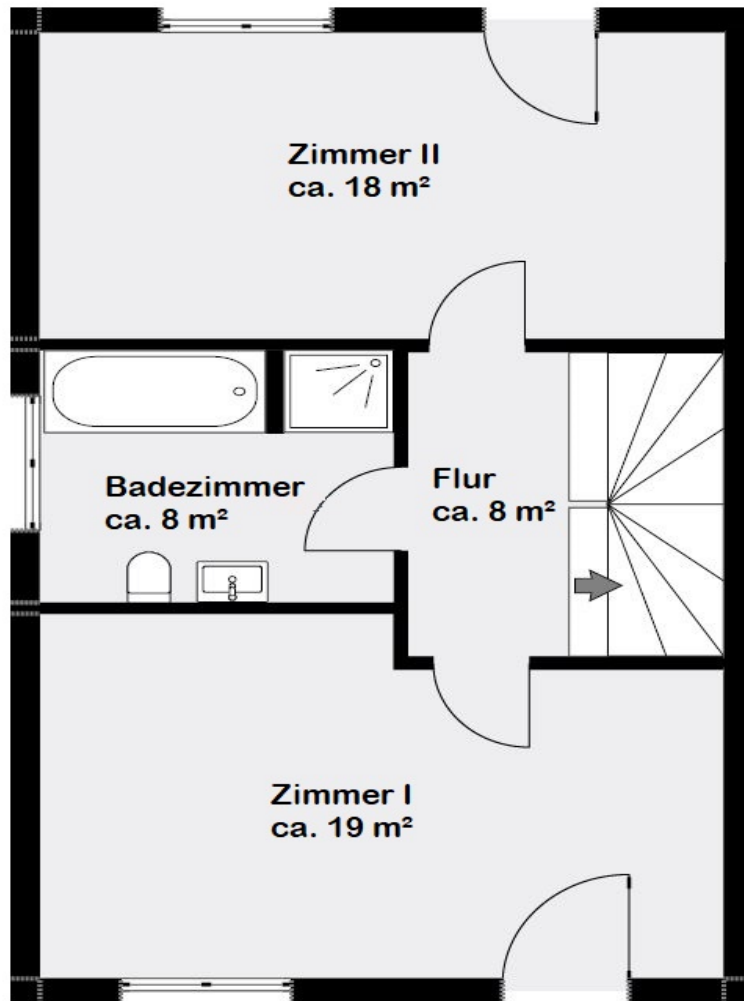
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

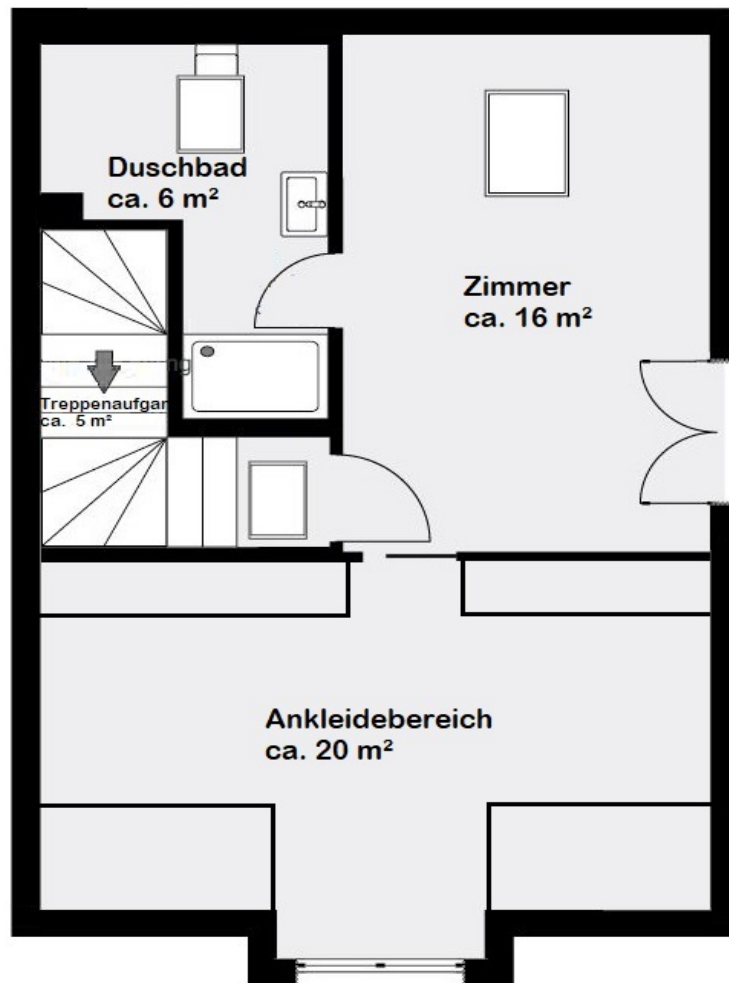
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

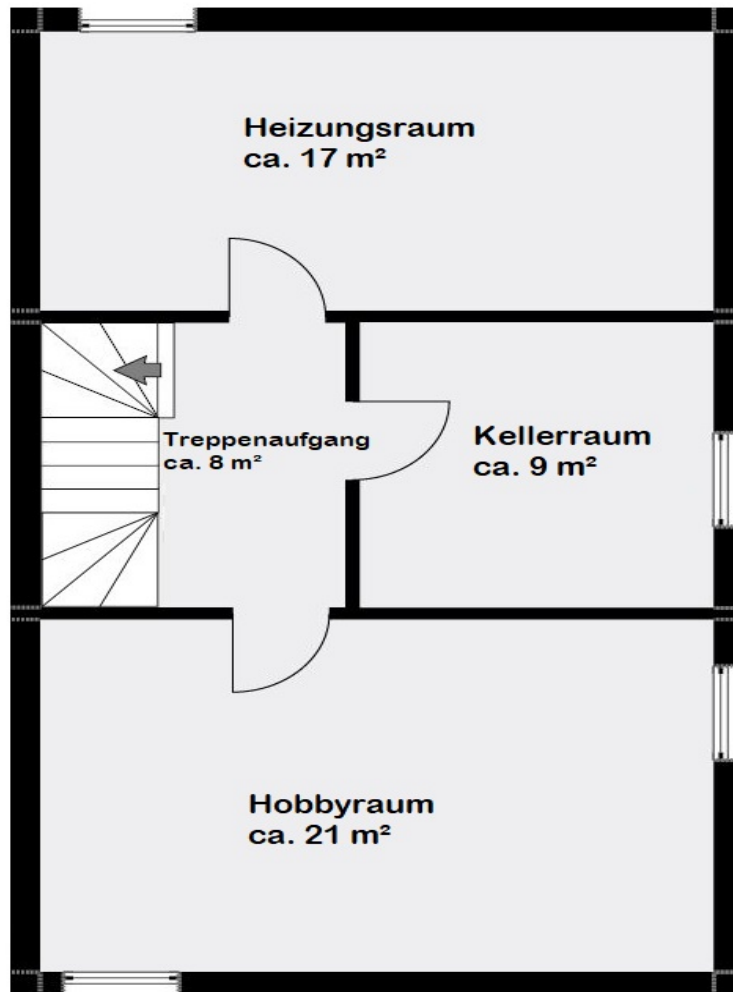
Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

Una primera impresión

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2009 bietet auf einer Wohnfläche von circa 145 Quadratmeter und einem Grundstück von circa 328 Quadratmeter ein modernes und komfortables zu Hause. Die Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand und ist sofort bezugsfertig. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit praktischen Einbauten, die ausreichend Stauraum bieten sowie ein Gäste-WC. Das Erdgeschoss überzeugt mit hochwertigen Feinsteinfliesen und einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch einen Kaminofen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die angrenzende, modern ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist mit einer Induktionskochplatte, einer Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle, Geschirrspüler und vielen Schränken optimal ausgestattet. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer, wobei der Master-Bereich zusätzlich mit einem Ankleidezimmer ausgestattet ist. Ein modernes Tageslichtbad mit Wanne, separater Dusche, beheizbaren Handtuchhaltern und Fußbodenheizung sorgt für hohen Komfort. Ein weiteres Duschbad im Obergeschoss ergänzt die Ausstattung. Der große Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Blick auf die ruhige Nachbarschaft. Der liebevoll gestaltete Garten mit einem geräumigen Gartenhaus bietet zusätzlichen Platz für Freizeitaktivitäten oder Stauraum. Im Untergeschoss befindet sich ein weiterer, mit Fliesen verlegter Bereich, der vielseitig genutzt werden kann, etwa als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsraum. Eine Mini-Schmutzwasserhebeanlage sowie moderne Haustechnik mit CAT-6-Verkabelung ergänzen die Ausstattung. Das Angebot wird durch eine Garage und einen zusätzlichen Frestellplatz abgerundet, die komfortable Parkmöglichkeiten bieten. Das Haus wird über Fernwärme beheizt, was eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung garantiert. Bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sorgen für eine optimale Isolierung und tragen zur Energieeffizienz bei. Die Immobilie entspricht dem KfW 60 Standard und überzeugt durch ihre gepflegte Ausstattung sowie durchdachte Raumaufteilung. Eine integrierte Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien oder Paare, die modernen und komfortablen Wohnraum suchen. Eine Besichtigung wird empfohlen, um sich von der Qualität und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

Detalles de los servicios

- Alarmanlage
- Kaminofen
- Hochwertige Feinsteinfliesen im Erdgeschoss + Dachgeschoss
- Laminat im Obergeschoss
- Hochwertig ausgestattete Einbauküche mit Induktionskochplatte, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle, Geschirrspülmaschine und Schränken
- Einbauschränke/ Regale im Entrée, Ankleidezimmer Hängeregale und Einbaukommode massgefertigt
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche, beheizbare Handtuchhalter
- Fußbodenheizung im Bad 1.OG und Küche
- Bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung
- Gefliestes Kellergeschoss
- Mini-Schmutzwasserhebeanlage
- Haustechnik CAT- 6
- Großes Gartenhaus
- Garage + Frestellplatz

Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Fráncfort del Meno

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com