

Frankfurt am Main – Riedberg

# Moderne Belle Étage Wohnung in Toplage

CODE DU BIEN: 24001246



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

PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001246
Surface habitable	ca. 79,4 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	698.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	53.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.01.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété



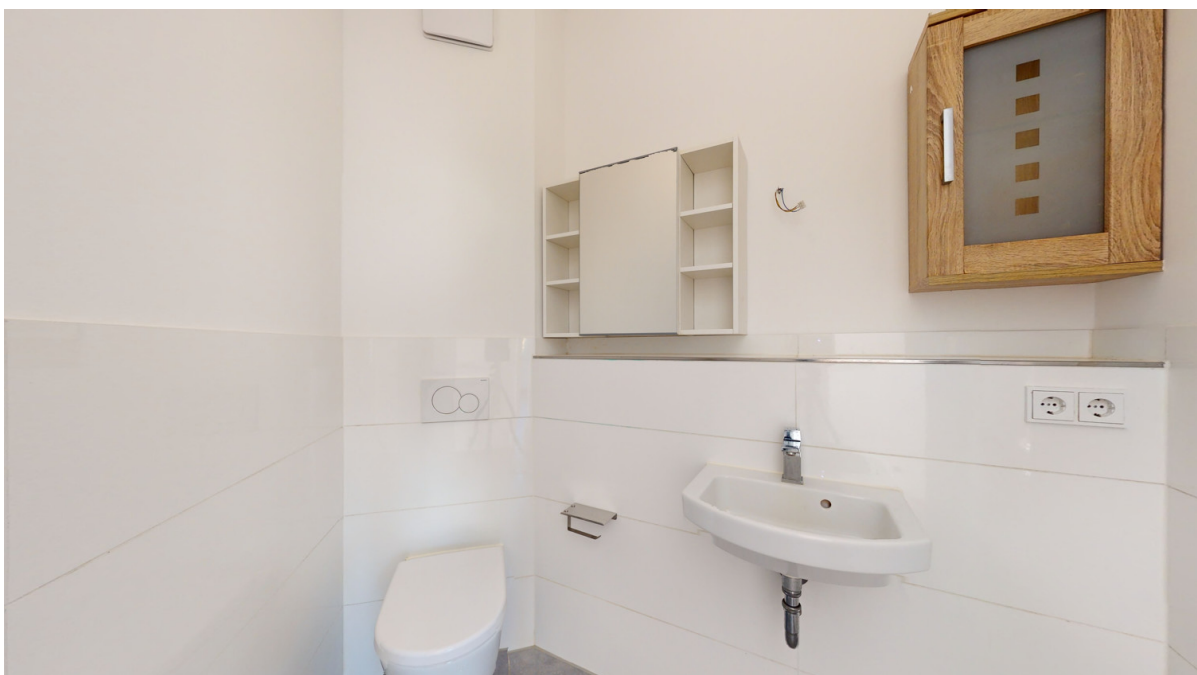
CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24001246 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francfort-sur-le-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)