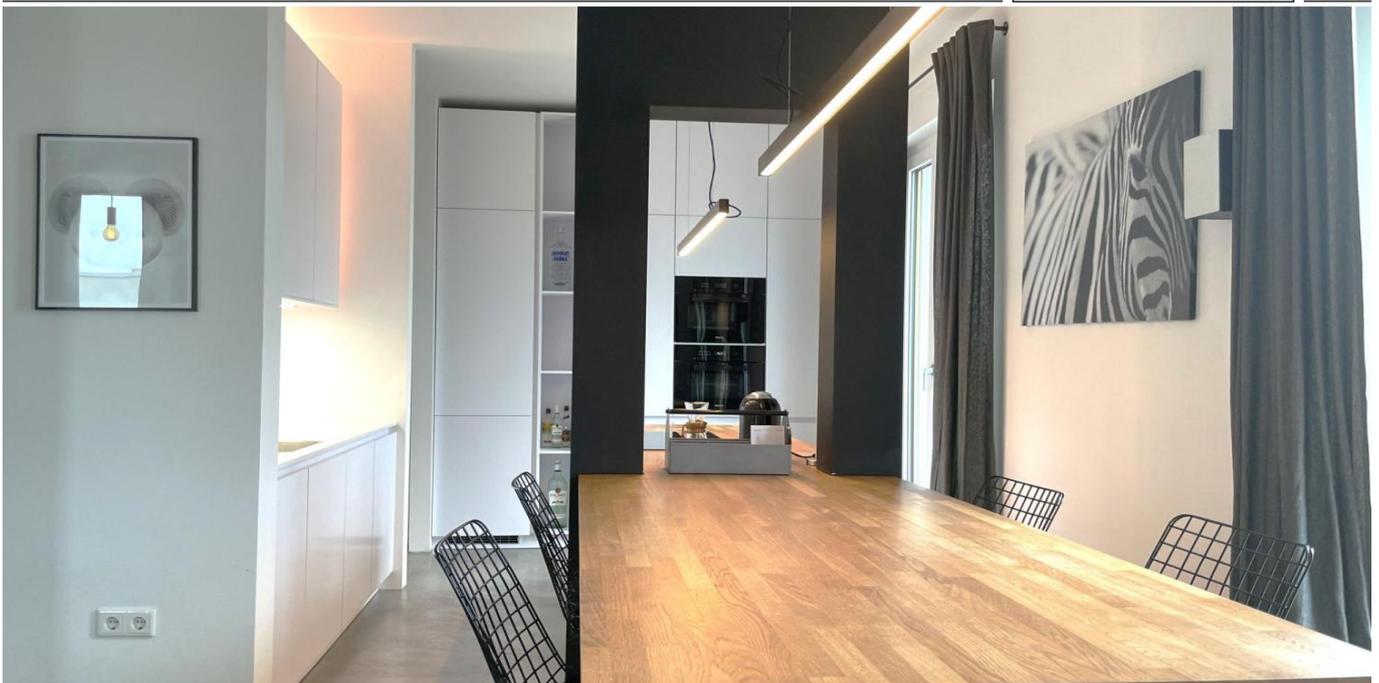


Frankfurt am Main – Riedberg

Moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Lift

????????? ??????????: 24001152



www.von-poll.com

???? ??????: 920.000 EUR • ??????????: ca. 111 m² • ??????: 4

??????? ???????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001152	????? ???????	920.000 EUR
????????????	ca. 111 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4	?????????	???????
????????	4	????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	2	????????????????????????	ca. 6 m ²
??????????	1	??????	????????, WC ?????????????, ????????, ????????????????? ?????????
????? ?????????????	2015		
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 30000 EUR (???????)		

???????? ??????????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ???	?????????	86.20 kWh/m ² a
??????????????	05.06.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???			
????? ????????????	????????? ????????		
	?????????????		

???????? ??????????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ?????????



??????? ???????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ???????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



???????? ??????????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ?????????



??????? ???????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ????????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ????????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????

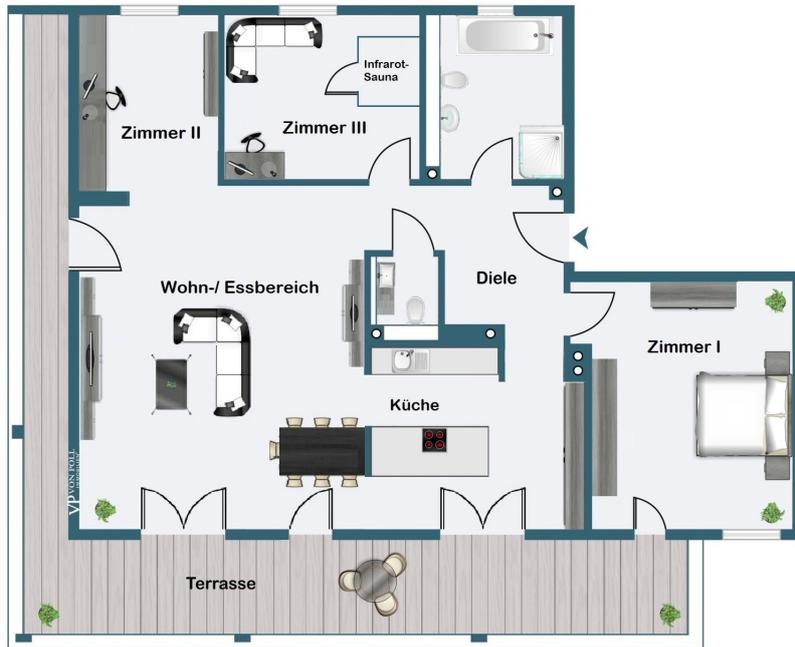


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ????????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

??? ?????? ???????????

Die hochwertige Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in einem 2015 fertiggestellten Mehrfamilienhaus (nur 16 Wohneinheiten) und überzeugt durch eine moderne und individuelle Ausstattung. Die Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss und ist mit dem Personenaufzug erreichbar. Man betritt die Wohnung über den Eingangsbereich und schon hier fällt die erste Besonderheit der Wohnung auf: Der Fußboden - im Industriedesign - wirkt elegant und minimalistisch. Im Moment gibt es ein Schlafzimmer und ein Gästezimmer mit Schlafcouch. Daneben bietet ein Arbeitszimmer Platz für berufliche Angelegenheiten. Die großzügige, offen gestaltete Wohnung bietet einen hellen, großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzender hochwertiger Marken-Einbauküche. Die hochwertige Arbeitsplatte der Kochinsel wird in der Verlängerung in den Wohnraum zum Esstisch. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten, fast neuwertigen Zustand mit gehobener Ausstattungsqualität. Neben der Einbauküche sind weitere Einbauten, Schränke und Regale vorhanden. Die Wohnung kann mit der jetzigen Ausstattung inklusive Beleuchtung übernommen werden. Dazu gehört auch die vorhandene Klafs Infrarot-Sauna. Das helle Tageslichtbad ist mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet. Selbstverständlich ist auch ein Gäste-WC vorhanden. Eine Fußbodenheizung sorgt bei Bedarf für angenehme Raumtemperaturen. Die dreifach verglasten Fenster sind auf der Terrassenseite bodentief und schaffen eine freundliche, helle Atmosphäre in der Wohnung. Dazu tragen auch die Raumhöhen von circa 2,80 m bis 3,00 m bei. Im Untergeschoss verfügt das Wohnhaus über einen Wasch- und Trockenraum sowie einen der Wohnung zugeordneten Abstellraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für € 30.000 erworben werden.

??????? ???????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

???????????????? ???? ??????????

- Hochwertige Ausstattung (Inventar kann übernommen werden)
- Offene Marken-Einbauküche
- Infrarot Sauna
- Raumhöhe zwischen circa 2,80 m bis circa 3,00 m
- Fußbodenheizung
- Fußboden im Industrie-Design
- Dreifach verglaste Fenster (teilweise bodentief)
- Fenster mit Druckknopfverriegelung
- Personenaufzug
- Wasch- und Trockenraum
- Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis € 30.000)

??????? ???????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 86.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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.

???????? ??????????: 24001152 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 ?????????????? ????? ????

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com