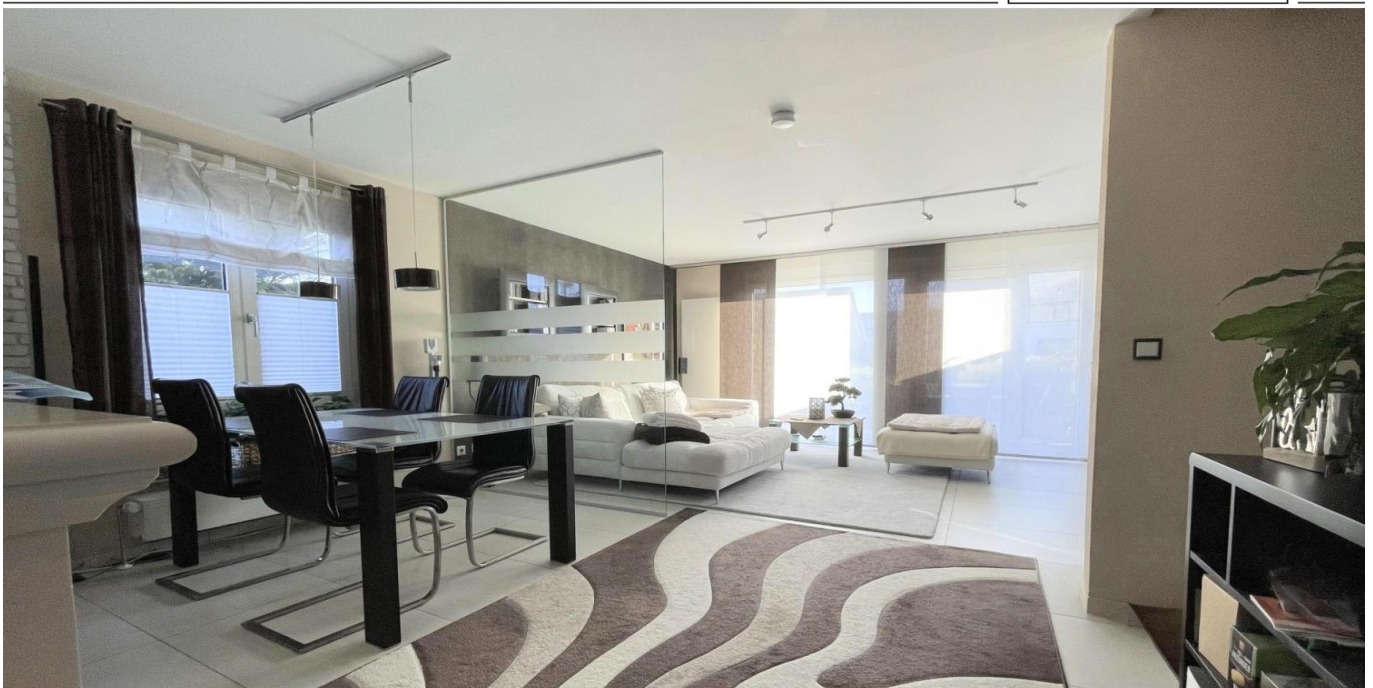


Frankfurt – Riedberg

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit Komfort - Erbpacht

VP azonosító: 24001280



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

VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 144,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 328 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Áttekintés

VP azonosító	24001280
Hasznos lakótér	ca. 144,6 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2009
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	890.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 58 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	28.10.2034
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	119.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Az ingatlan





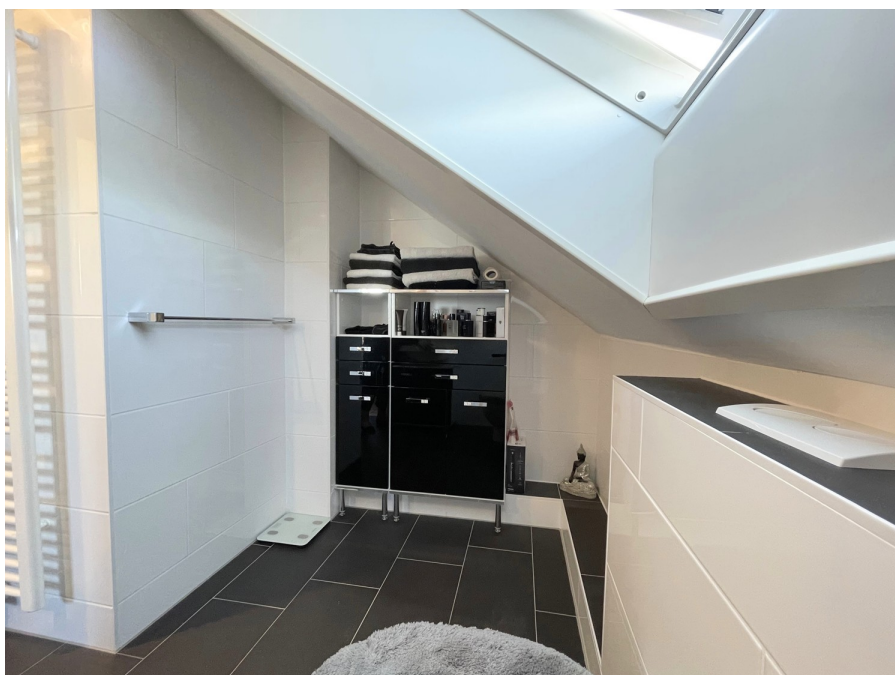
VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Az ingatlan

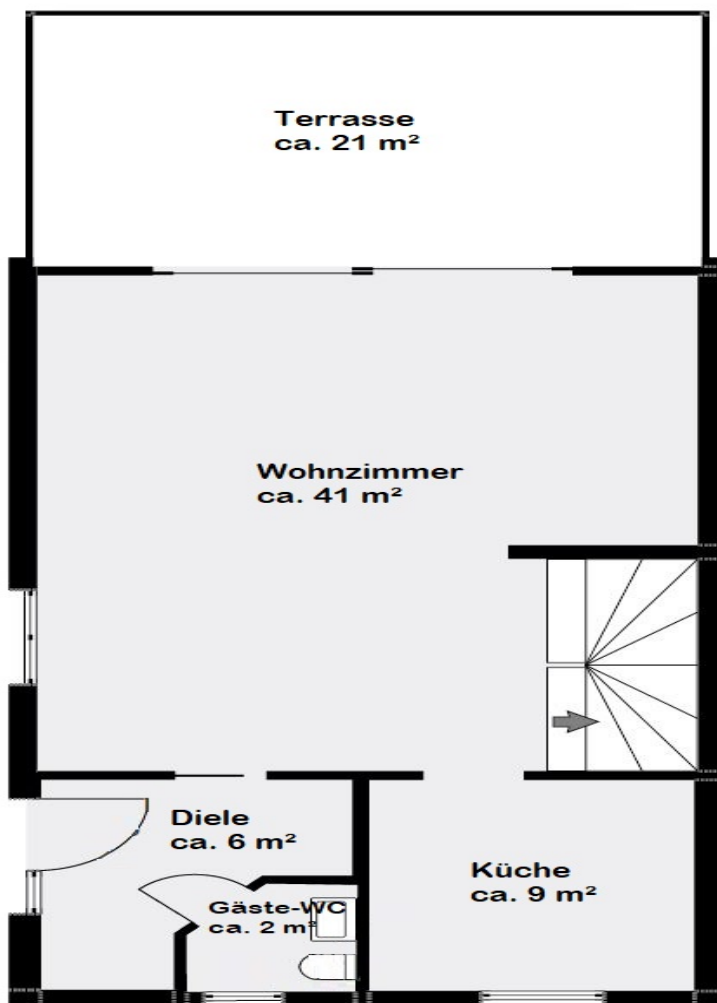


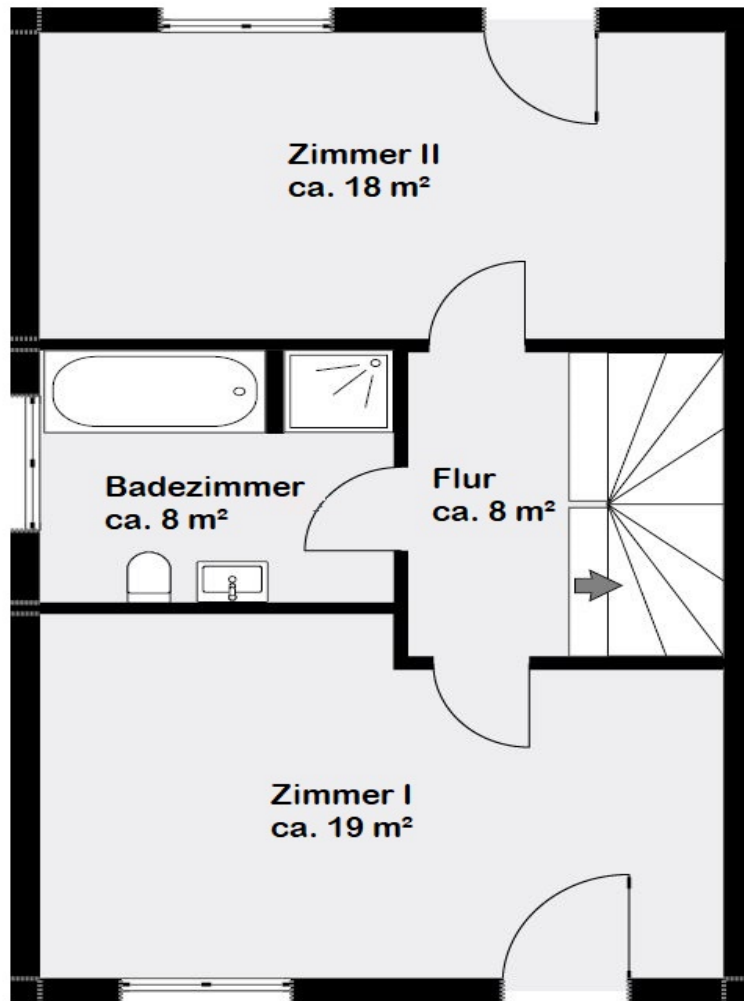
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

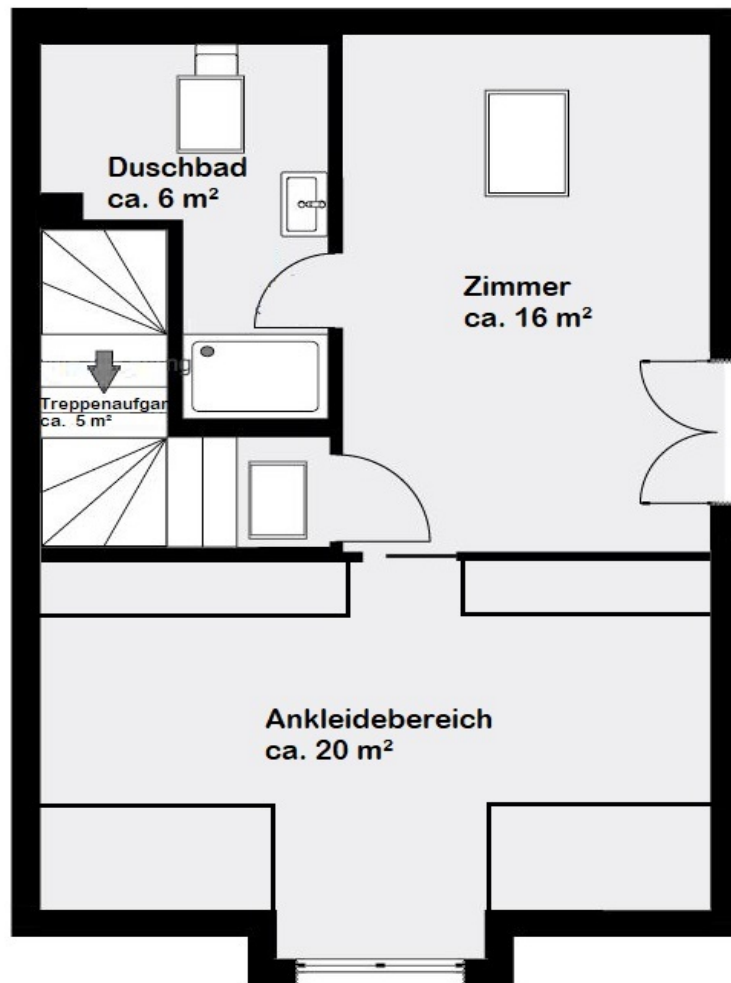
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

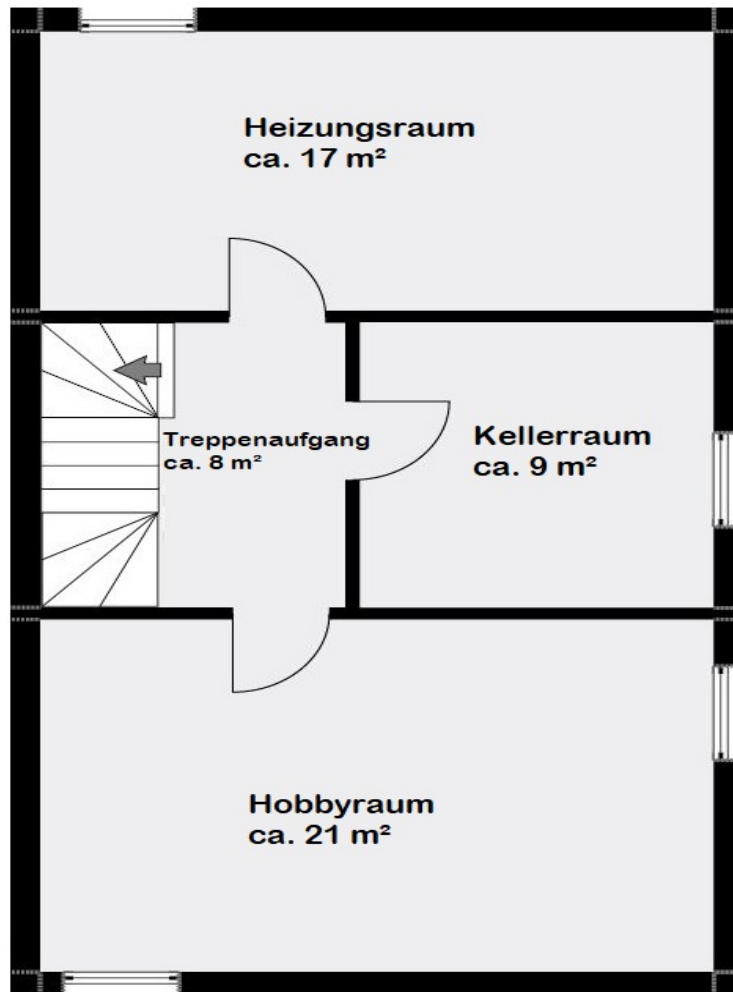
VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24001280 - 60438 Frankfurt – Riedberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt a Mainon  
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)