

Frankfurt am Main – Riedberg

# Luxuriös ausgestattete Villa in gesuchter Lage

Objektnummer: 26001021



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

KAUFPREIS: 3.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 362 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 547 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001021
Wohnfläche	ca. 362 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	3.150.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 161 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	98.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.01.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie

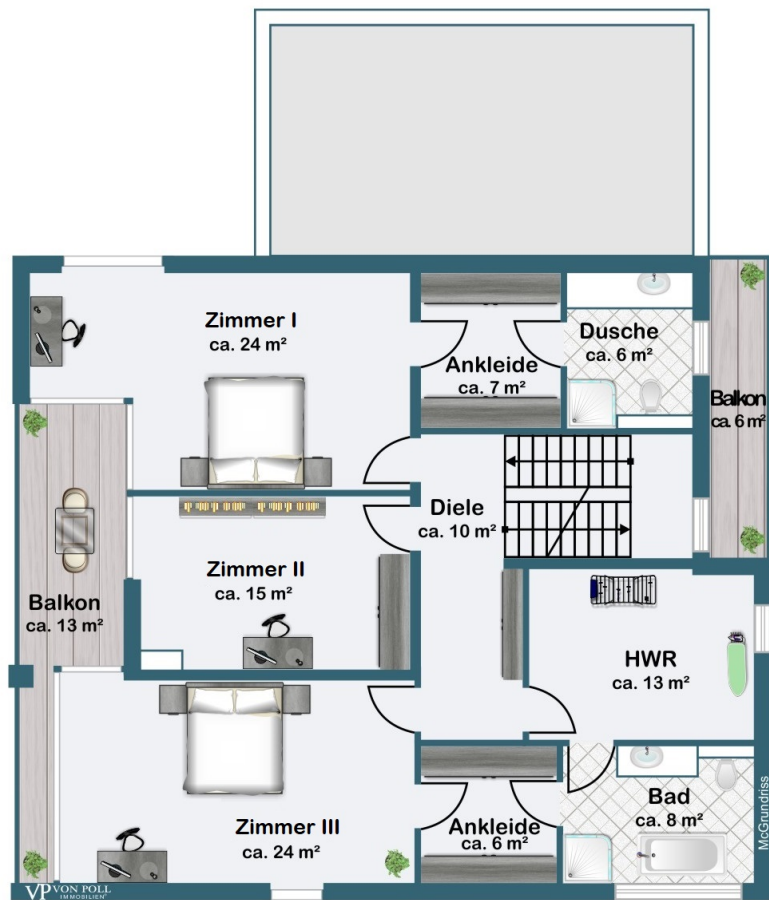


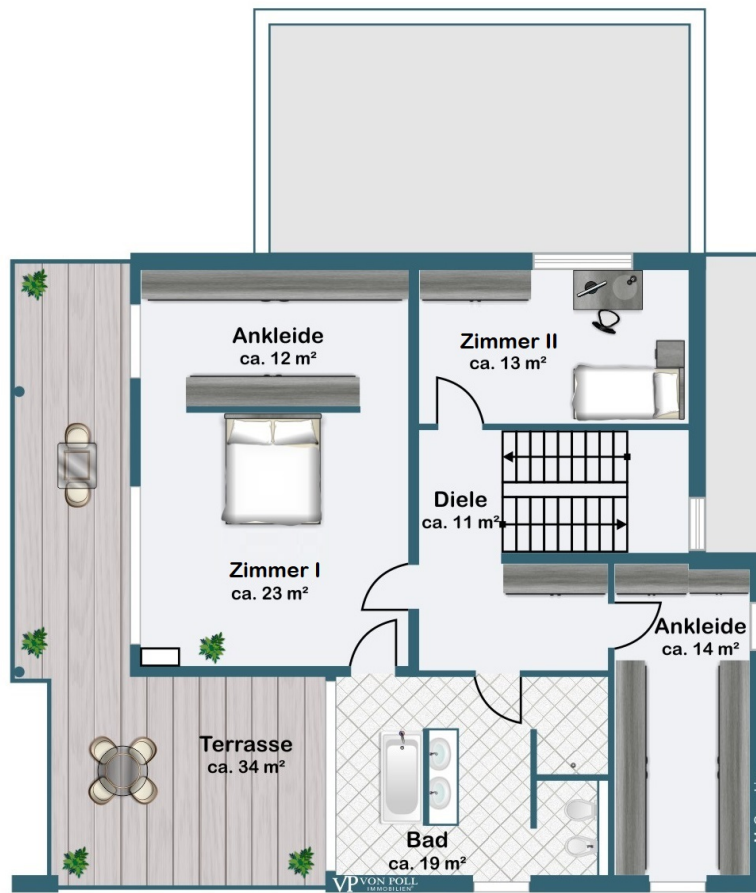
Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

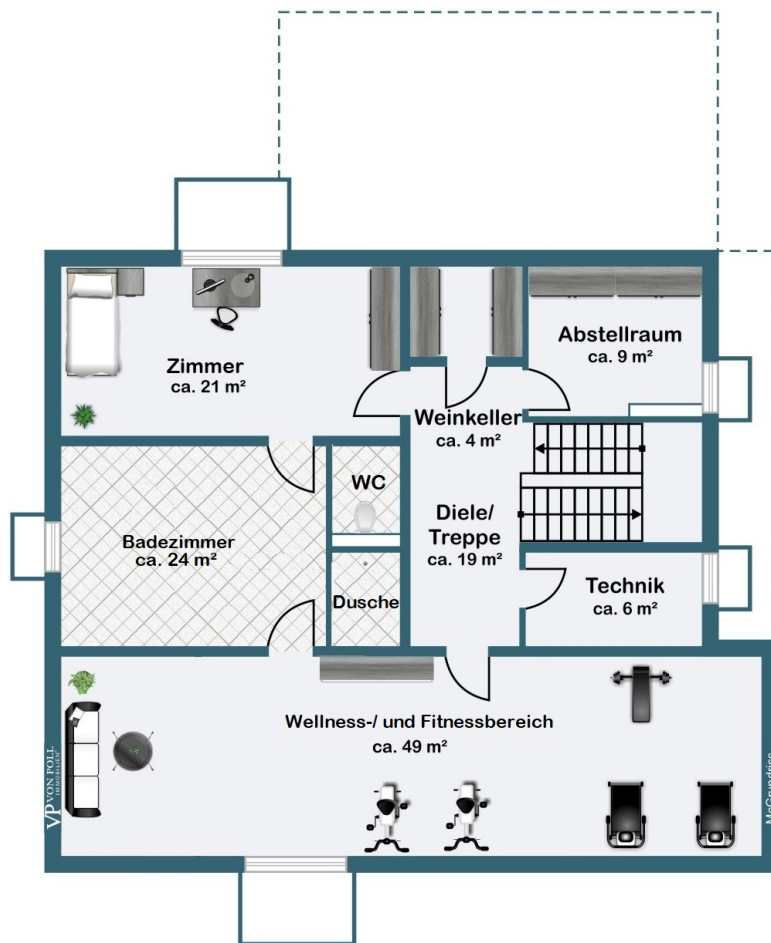
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Ein erster Eindruck

In der Nähe des Kätcheslachparks befindet sich diese außergewöhnliche und für höchste Ansprüche ausgestattete Stadtvilla. Im Bauhausstil mit klarer Gliederung und offenem Wohnkonzept, entworfen von einem renommierten Architektenbüro bietet dieses Zuhause mit hochwertigen aufeinander abgestimmten Materialien ein hohes Maß an Lebensqualität.

Das Haus eignet sich perfekt für eine Familie mit zwei bis drei Kindern, die repräsentativ und modern wohnen und empfangen möchten.

Die beeindruckenden Deckenhöhen und die aufwendige Ausstattung mit zahlreichen Einbauten auf allen Ebenen werden auch den anspruchsvollen Kunden begeistern.

Auf circa 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie neben circa 63 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Nutzfläche acht Zimmer, vier Badezimmer, sowie Platz für eine Sauna und eine großräumige Regendusche.

Im Erdgeschoss befindet sich die mit einer Siematic-Küche und Gaggenau-Geräten ausgestattete offene Küche mit Theke, die in den Essbereich übergeht und in das circa 45 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Kamin und auf die südwestlich ausgerichtete Terrasse führt.

Grifflose, elegante Schrankeinbauten im gesamten Haus sowie bodentiefe Fenster, die vom Boden bis zur Decke reichen, unterstützen das helle und großzügige Raumkonzept mit hohen Decken.

Das Obergeschoss beherbergt zwei weitere großzügige Suiten jeweils mit eigener Ankleide und en Suite Tageslichtbädern. Beide Zimmer führen zu einem circa 13 m<sup>2</sup> großen Balkon. Ein drittes Zimmer ließe sich leicht realisieren. Zudem befindet sich der Hauswirtschaftsraum auf dieser Ebene.

Das Staffelgeschoss beherbergt die luxuriös ausgestattete Eltern-Suite mit zwei großen Ankleiden und einem circa 20 m<sup>2</sup> großen Badezimmer mit freistehender Badewanne, sowie einer circa 34 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Blick ins Grüne und ein Arbeitszimmer.

Das Untergeschoss bietet neben einem großen Gästezimmer mit anschließendem Duschbad, Platz für eine große Regendusche, sowie einen Raum für Sauna mit Ruheraum und Fitness. Ein Raum zur Gestaltung eines Weinkellers steht neben den Nutzräumen für Technik und Heizung ebenfalls zur Verfügung.



Die Doppelgarage bietet Platz für zwei PKW und beherbergt noch einen Kühlraum.

Der circa 550 m<sup>2</sup> große Garten bietet Platz, um einen Pool zu realisieren. Hier können Sie mit wenigen Eingriffen Ihr privates Refugium kreieren, das alle Wohnwünsche erfüllt. Zwei geschwungene Balkone und alle Schlafzimmer bieten einen Blick auf die Natur und die Skyline Frankfurts, bzw. den Taunus.

Über einen zentralen Smart-Home-Raum wird die gesamte High-End-Haustechnik gesteuert – Sicherheit und Komfort sind über Tablet und Smartphone bestens vernetzt und bedienbar.

Die Architektur und High-End-Ausstattung weisen Perfektionismus und Stil bis ins letzte Detail auf. Hervorragend geeignet für die moderne Familie und Wohnästheten, die extravagante Architektur und modernste Technik schätzen.

Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Ausstattung und Details

- Hohe Decken
- Überhohe Türen mit innenliegenden Scharnieren
- Bodentiefen Fensterflächen mit Dreifachverglasung
- Fußbodenheizung
- Keramikfliesen in Dielenoptik im Erdgeschoss
- Natursteintreppenhaus
- Einbauschränke auf allen Ebenen
- Siematic-Einbauküche mit Kochinsel, Gaggenau-Geräten und Natursteinplatten
- Weinkühlschrank, Dampfgarer, Backofen, Fach für Tellerwärmer, Induktionsherd mit versenkbarem Dunstabzug, Kaffeeautomat, Gefrierschrank mit Eiswürfelfunktion u.v.m.
- Kamin
- Offene Wohnraumgestaltung
- GIRA Smart-Home-System
- Occhio-Leuchten im Treppenhaus und einigen Zimmern
- Estuco-Spachteltechnik an Decken und mehreren Wänden
- Kinderzimmer mit Ankleiden und Bädern en Suite mit Bisazza-Mosaiken
- Elternschlafbereich mit zwei Ankleiden und Badezimmer mit freistehender Badewanne en Suite
- Große Terrasse am Elternbereich
- Gästezimmer im Souterrain
- Duschbad mit Platz für eine großräumige Regendusche
- Vorgesehener Saunabereich mit Ruhe-, Wellness- und Fitnessbereich
- Doppelgarage
- Kühlhaus
- Garten mit Platz zur Realisierung eines Außenpools

Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Alles zum Standort

Der Riedberg zählt zu den jüngsten und zugleich gefragtesten Stadtteilen Frankfurts. Seit Beginn des 21. Jahrhunderts ist hier ein moderner, urbaner Wohnstandort in attraktiver Nähe zur Innenstadt entstanden, der heute durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Die Lage spricht gleichermaßen Singles, Familien wie auch ältere Menschen an.

Ein prägendes Element des Stadtteils ist die angrenzende Science City der Goethe-Universität Frankfurt, die dem Riedberg ein lebendiges, internationales Umfeld verleiht. Das Riedbergzentrum bildet das zentrale Versorgungszentrum des Quartiers und ermöglicht kurze Wege für den täglichen Bedarf. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Darüber hinaus bietet der Stadtteil ein außergewöhnlich breites Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Großzügige, miteinander vernetzte Grünflächen, Parkanlagen und Naherholungsräume prägen das Stadtbild.

Sportvereine, Reitmöglichkeiten sowie weitere Freizeitangebote schaffen ideale Voraussetzungen für eine aktive und ausgewogene Lebensgestaltung.

Der Riedberg ist zentral im Rhein-Main-Gebiet gelegen und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen sowie das regionale und überregionale Umland sind schnell erreichbar. Über die U-Bahn-Linien U8 und U9 gelangt man direkt in die Innenstadt, was den Stadtteil auch für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



Objektnummer: 26001021 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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