

Frankfurt am Main – Riedberg

# Gartenwohnung mit großer Terrasse auf dem Riedberg

Objektnummer: 25001287



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

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

Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001287                  |
| Wohnfläche   | ca. 140,32 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2010                      |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage            |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 1.100.000 EUR                                                                         |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                        |

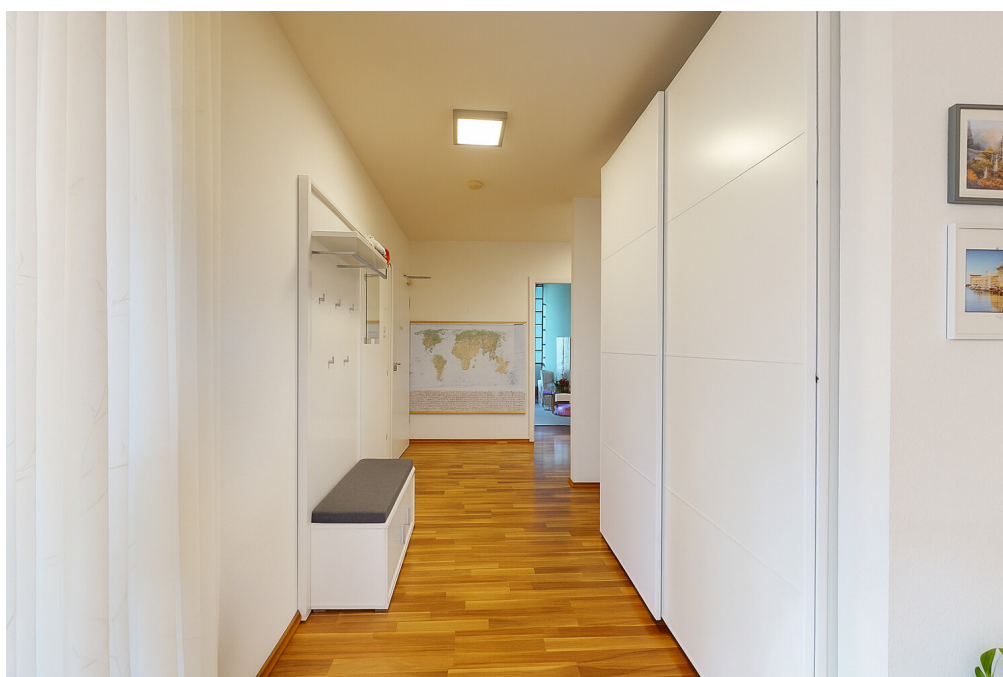
Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern             | Endenergieverbrauch         | 89.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.11.2030       | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuernng                 | Fernwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2010          |

Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





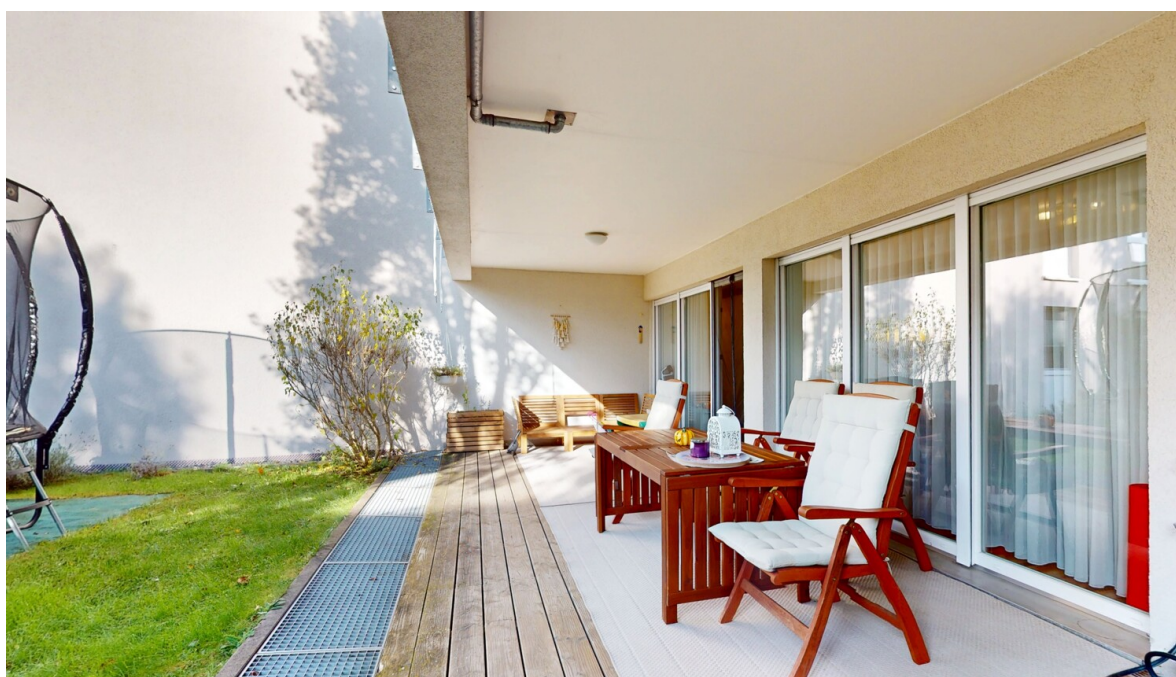
Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

## Ein erster Eindruck

In unmittelbarer Nähe zum „Kätheslachpark“ und zur U-Bahn-Haltestelle „Riedberg“ befindet sich diese außergewöhnliche Fünf-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenanteil und perfekter Infrastruktur.

Das stilvolle und ruhige 12-Parteien-Wohnensemble „Ars Tectum“ wurde von den renommierten Darmstädter Architekten von „werk.um“ geplant und im Jahr 2010 realisiert.

Die circa 140 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über einen repräsentativen und lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Einbauküche, vier Schlafzimmer, zwei Bäder und einen Abstellraum. Somit bietet sie das ideale Setup für Familien. Ein Highlight ist der circa 80 m<sup>2</sup> große Gartenbereich in sonniger Südost-Ausrichtung mit einer circa 20 m<sup>2</sup> großen, teilweise überdachten Terrasse.

Den Kellerraum und die Tiefgarage mit abschließbarem Fahrradstellplatz kann man bequem über den Aufzug erreichen. Ein ebenerdig zu befahrender Tiefgaragen-Parkplatz und ein zusätzlicher Stauraum direkt hinter dem Tiefgaragenstellplatz sind im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung ist derzeit für 2.600 Euro Kaltmiete vermietet und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Selbstnutzern ein modernes Zuhause mit perfekter Infrastruktur in einer Gegend mit vielen Grünanlagen.



Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Vier Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer in moderner Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Laminatboden
- Teilweise bodentiefe Fenster
- Große teilweise überdachte Terrasse
- Eigener Gartenanteil pflegeleicht angelegt
- Aufzug
- Kellerraum
- Tiefgaragenplatz
- Extra großer Stauraum hinter dem TG-Platz

Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Alles zum Standort

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 25 Minuten.

**Objektnummer: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.11.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25001287 - 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)