

Frankfurt am Main - Riedberg

# Ruhige Splitlevel-Doppelhaushälfte in begehrter Lage

Objektnummer: 26001060



KAUFPREIS: 935.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 220 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg**

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

Objektnummer: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001060	Kaufpreis	935.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Pulldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
Baujahr	2002	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	90.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.01.2036	Energieeffizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

## Die Immobilie



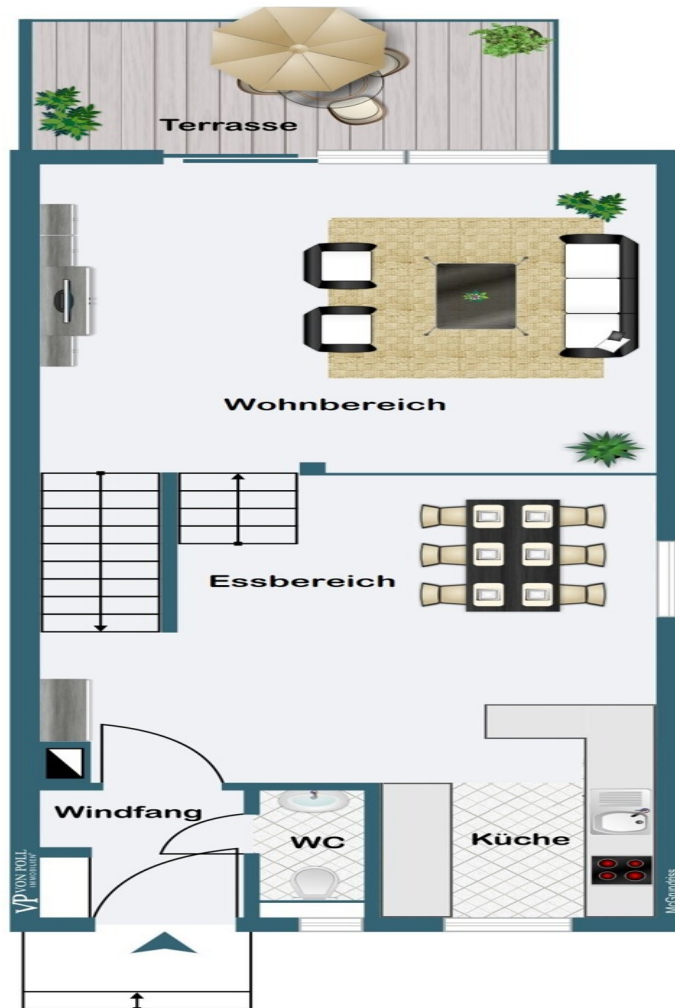
Objektnummer: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

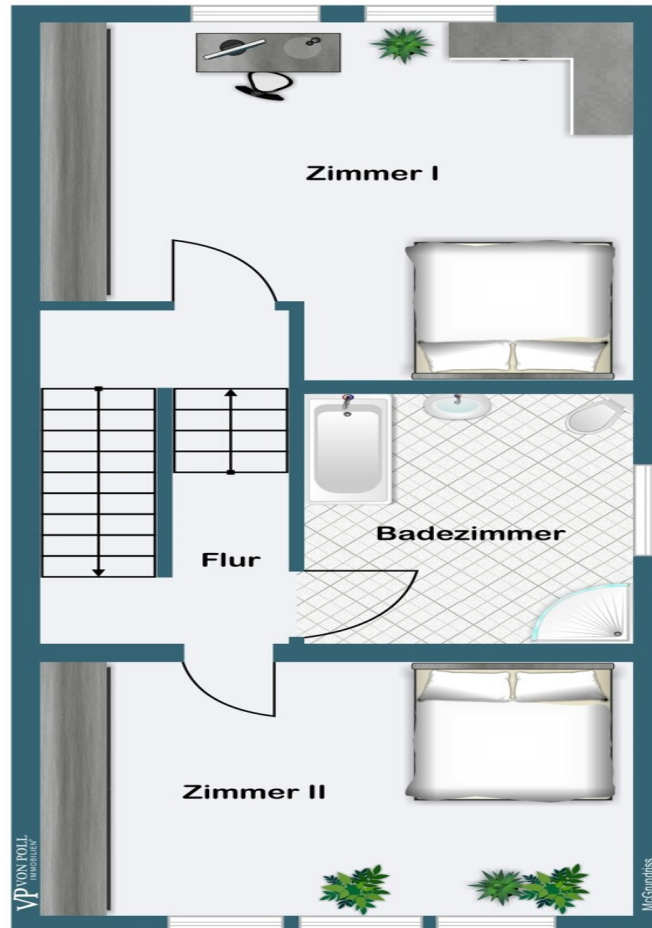
## Die Immobilie



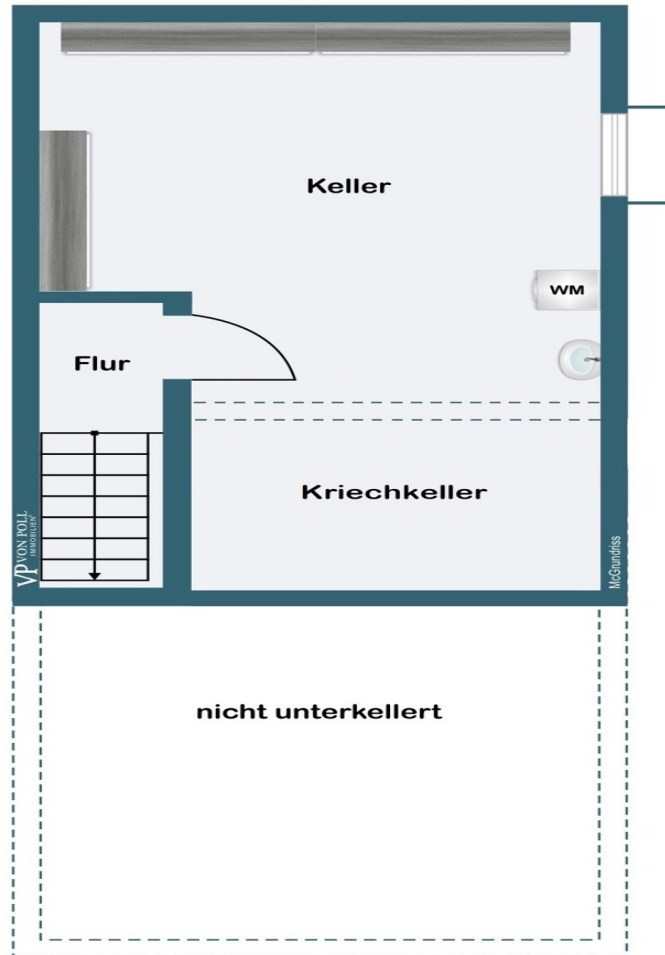
Objektnummer: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

## 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: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002 überzeugt mit einer gepflegten Ausstattung und einer Wohnfläche von circa 123 m<sup>2</sup> auf einem circa 220 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Sie befindet sich in einer Spielstraße und gleichzeitig Sackgasse, von welcher ein Fußweg direkt zum Bonifatiuspark führt. Die ideale Lage für Kinder, da auch Kindergärten und Schulen in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Das Tageslichtbad im Obergeschoss sorgt für eine angenehme Atmosphäre, während das offen gestaltete Bad im Dachgeschoss bei Bedarf durch eine Wand abgetrennt werden kann. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss befindet sich die Einbauküche mit ausreichend Stauraum sowie praktische Einbauten wie ein Einbauschrank und ein Regal. Teilweise sorgen Fußbodenheizung und Vollholz-Parkettböden für ein angenehmes Wohnklima. Die Rollläden sind teilweise elektrisch bedienbar und verfügen über eine Wächterfunktion.

Der eingewachsene Südwest-Garten lädt mit überdachter Terrasse zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine Gartenhütte sowie ein separates Sonnendeck bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Keller ist als „Weiße Wanne“ ausgeführt und bietet zusätzlichen Stauraum. Zur technischen Ausstattung gehören eine im Jahr 2021 erneuerte Gas-Brennwerttherme, eine Abluftanlage in Bädern und Küche sowie CAT-5-Verkabelung.

Die teilweise über drei Meter hohe Decken in den Schlafzimmern verleihen ein besonderes Raumgefühl. Die Treppe aus massivem Buchenholz sowie Belüftungsschlitze an den Fenstern unterstreichen den durchdachten Wohnkomfort.

Zwei Pkw-Außenstellplätze befinden sich direkt auf dem Grundstück; ein Carport kann bei Bedarf ergänzt werden.

Dank der ruhigen Mikrolage am Riedberg und dem gepflegten Gesamtzustand bietet diese Immobilie eine attraktive Möglichkeit für alle, die komfortables Wohnen in harmonischer Umgebung schätzen.

**Objektnummer: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg**

## Ausstattung und Details

- Entlüftungsanlage (Abluft in den Bädern und Küche)
- Belüftungsschlitze an allen Fenstern
- Deckenhöhe teilweise über drei Meter in den Schlafzimmern
- Teilweise Fußbodenheizung
- Teilweise Vollholz-Parkettböden
- Rollläden teilweise elektrisch mit Wächterfunktion
- Einbauküche
- Einbauschränk und Einbauregal
- Treppe aus Buche Vollholz
- Tageslichtbadezimmer im Obergeschoss sowie weiteres Bad im Dachgeschoss
- Gäste-WC
- CAT-5 Verkabelung
- Gas-Brennwertherme 2021 erneuert
- Keller mit "Weißer Wanne"
- Eingewachsener Garten in Südwest-Ausrichtung mit überdachter Terrasse, Gartenhütte und separatem Sonnendeck
- Zwei Pkw-Außenstellplätze auf dem Grundstück (Carport möglich)

**Objektnummer: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Kalbach mit dem Ortsteil Riedberg, im Norden von Frankfurt gelegen, wurde bereits in den 70er Jahren eingemeindet. Ursprünglich von landwirtschaftlicher Nutzung dominiert, hat er sich aufgrund seiner Nähe zur City wie zur Natur mehr und mehr zu einer begehrten Wohnlage entwickelt. Die Innenstadt ist von hier aus nur eine 15minütige U-Bahnfahrt entfernt und von der Höhe als Skyline gut sichtbar, die Nidda und der Grüngürtel Frankfurts befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindungen gewährleisten eine perfekte Mobilität. Am Riedberg wurde in den letzten Jahren eine architektonisch äußerst anspruchsvolle Wohnbebauung mit formal und ökologisch vielfach ausgezeichneten Einfamilienhäusern realisiert. Beide Stadtteile sind mit Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen bestens ausgestattet, was das Familienleben hier besonders attraktiv macht. Die Nähe zur „Science-City“, dem neuen naturwissenschaftlichen Campus der Goethe-Universität, sowie zu anderen Instituten, wie dem Max-Planck-Institut für Biophysik und dem Frankfurter Innovationszentrum Biotechnologie, machen die Stadtteile insbesondere auch für dort Beschäftigte ziemlich interessant.

Der Stadtteil Kalbach-Riedberg liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit schnellen Wegen in die Frankfurter City, zum Flughafen und ins Umland.

**Objektnummer: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehaltenlich 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: 26001060 - 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)