

Frankfurt am Main – Riedberg

# Modern three-room apartment with terrace on the Riedberg

*Property ID: 25001061*



**PURCHASE PRICE: 460.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## At a glance

Property ID	25001061
Living Space	ca. 77 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2016
Type of parking	1 x Duplex, 24000 EUR (Sale)

Purchase Price	460.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	59.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.01.2027	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## The property





Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## The property



Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## The property





Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## The property





Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## A first impression

This attractive three-room apartment with approximately 77 m<sup>2</sup> of living space is located on the ground floor of a well-maintained residential complex built in 2016. Its location in the Riedberg district combines peaceful living with excellent transport links and a high quality of life. The living and dining area features an open-plan, modern fitted kitchen and offers direct access to a covered terrace and a small garden. Two bedrooms, an en-suite bathroom, and a practical utility room with connections for a washing machine and dryer complete the apartment. Underfloor heating throughout ensures comfortable living. The apartment also includes a garden shed and a duplex parking space in the underground garage (available for an additional €24,000).



Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## Details of amenities

- Einbauküche
- Fertigparkett
- Fußbodenheizung
- Waschmaschine und Trockner
- Terrasse
- Gartenanteil
- Gartenhütte
- Duplex-Stellplatz
- Video-Gegensprechanlage

Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## All about the location

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.

Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 59.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



Property ID: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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