

Frankfurt am Main – Riedberg

# Appartement avec jardin et grande terrasse sur le Riedberg

CODE DU BIEN: 25001287



PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140,32 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25001287               |
| Surface habitable      | ca. 140,32 m²          |
| Pièces                 | 5                      |
| Chambres à coucher     | 4                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 2010                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 1.100.000 EUR   |
| Type                         | Rez de chaussée   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 76 m²   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

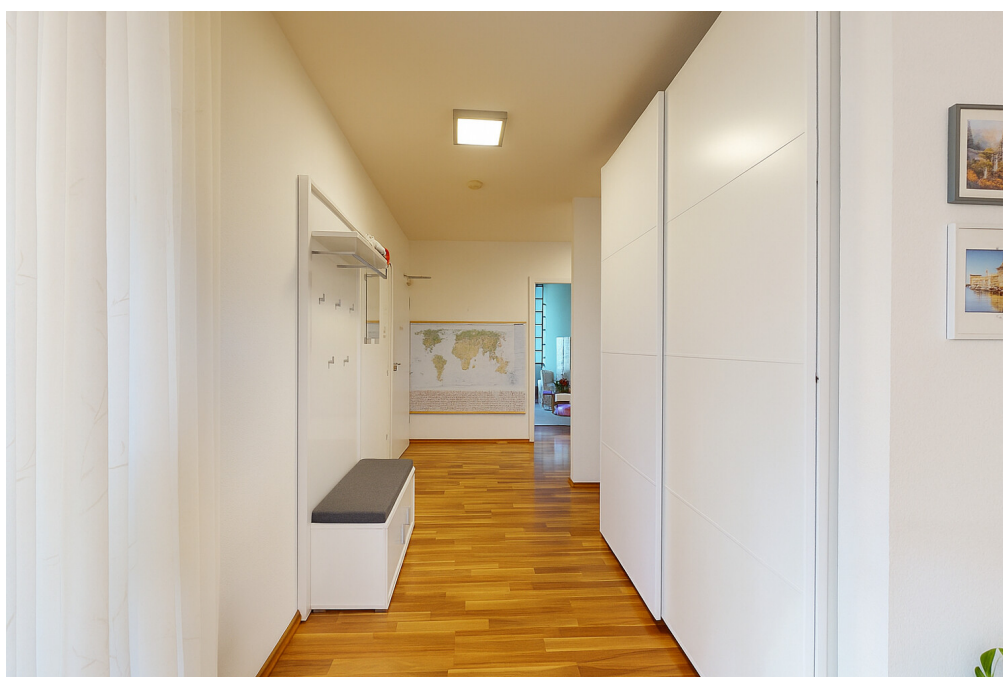
CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Télé                 |   |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 02.11.2030           | Consommation finale d'énergie                         | 89.00 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                         | Chauffage à distance | Classement énergétique                                | C                                     |
|   |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 2010                                  |

CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété





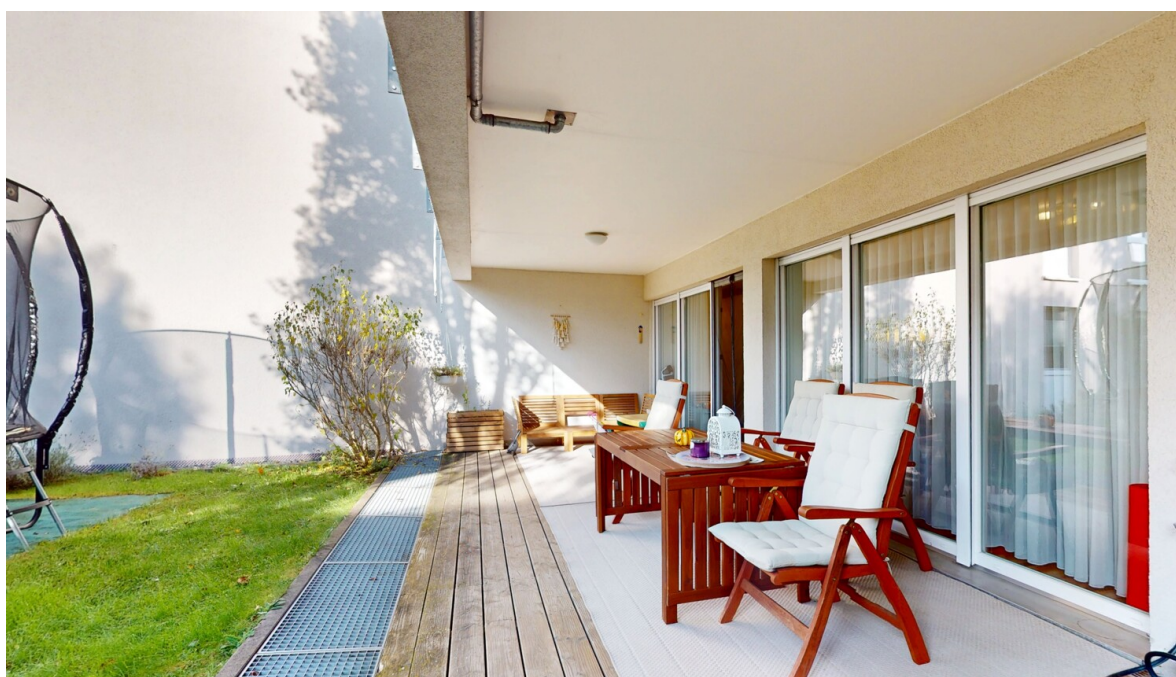
CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



**CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

## Une première impression

Situé à proximité immédiate du parc Kätcheslachpark et de la station de métro Riedberg, ce superbe appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée bénéficie d'un jardin privatif et d'excellentes infrastructures. L'élégant et calme complexe résidentiel « Ars Tectum », composé de 12 appartements, a été conçu par le cabinet d'architectes darmstadtien de renom « werk.um » et achevé en 2010. D'une superficie d'environ 140 m<sup>2</sup>, cet appartement offre un espace de vie ouvert, lumineux et spacieux comprenant un séjour/salle à manger et une cuisine équipée, quatre chambres, deux salles de bains et un cellier. Il constitue ainsi un agencement idéal pour les familles. Son atout majeur est son jardin d'environ 80 m<sup>2</sup>, exposé sud-est et agrémenté d'une terrasse partiellement couverte d'environ 20 m<sup>2</sup>. Le cellier en sous-sol et le parking souterrain avec local à vélos sécurisé sont facilement accessibles par ascenseur. Une place de parking en rez-de-chaussée dans le parking souterrain et un espace de rangement supplémentaire situé juste derrière cette place sont inclus dans le prix d'achat. L'appartement est actuellement loué à 2 600 € par mois (hors charges) et offre aux investisseurs comme aux propriétaires occupants un logement moderne doté d'excellentes infrastructures dans un quartier riche en espaces verts.

CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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