

Frankfurt am Main – Riedberg

# Appartamento con giardino e grande terrazza sul Riedberg

**Codice oggetto: 25001287**



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140,32 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

---

Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001287	Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Superficie netta	ca. 140,32 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	2010	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Superficie lorda	ca. 76 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

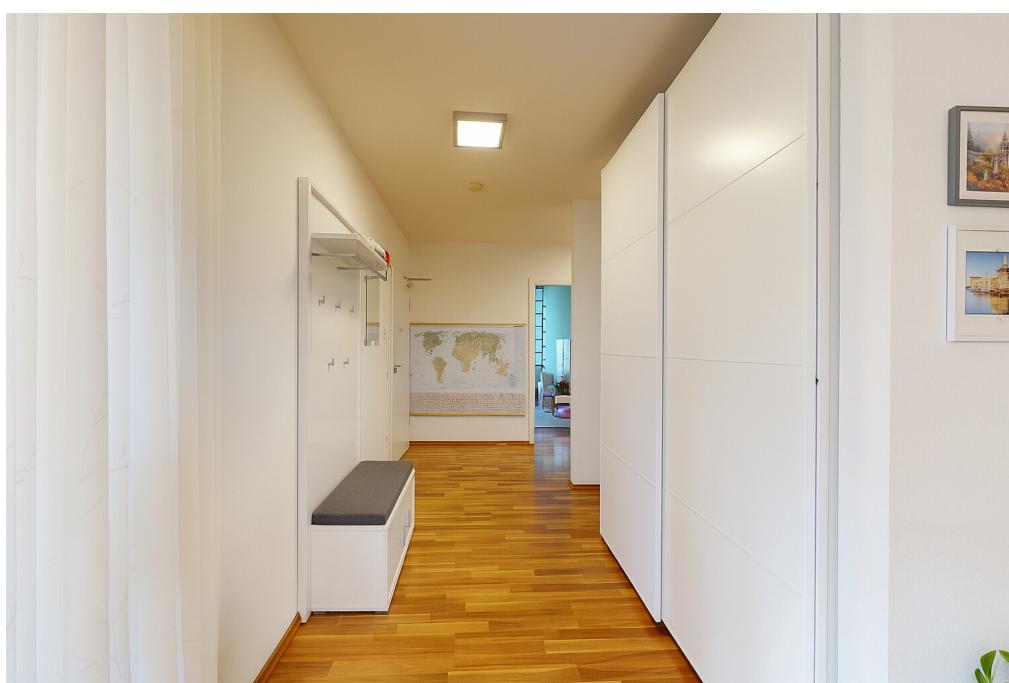
Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.11.2030	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La proprietà



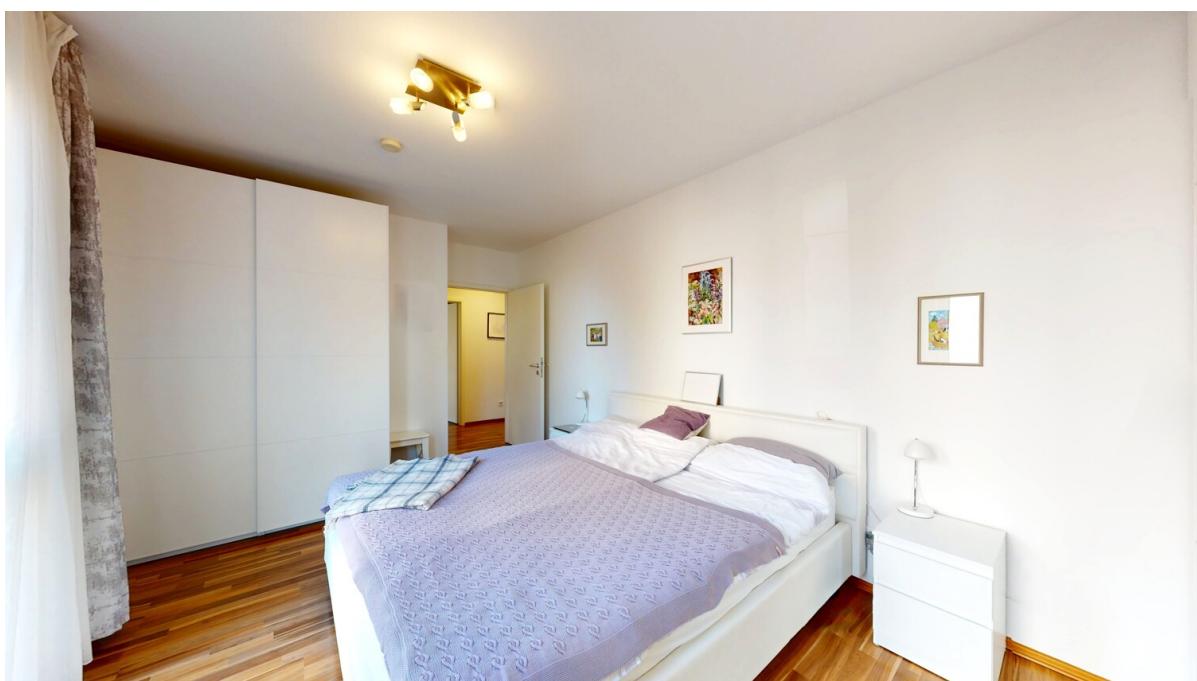
Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La proprietà



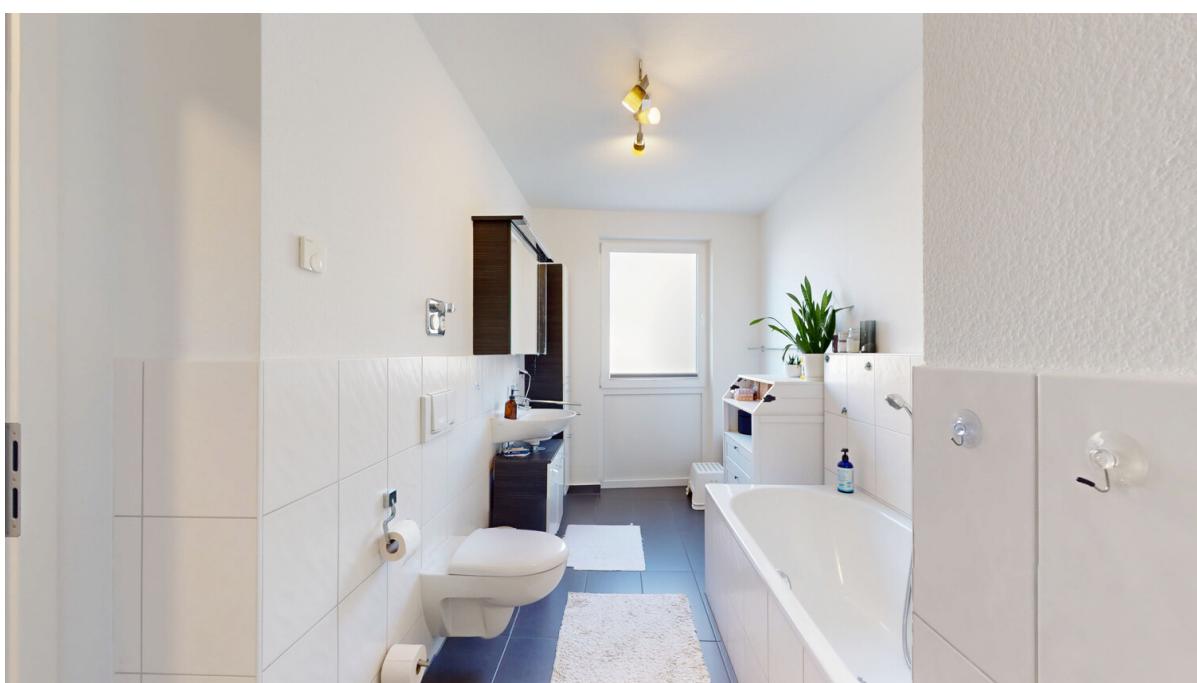
Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La proprietà



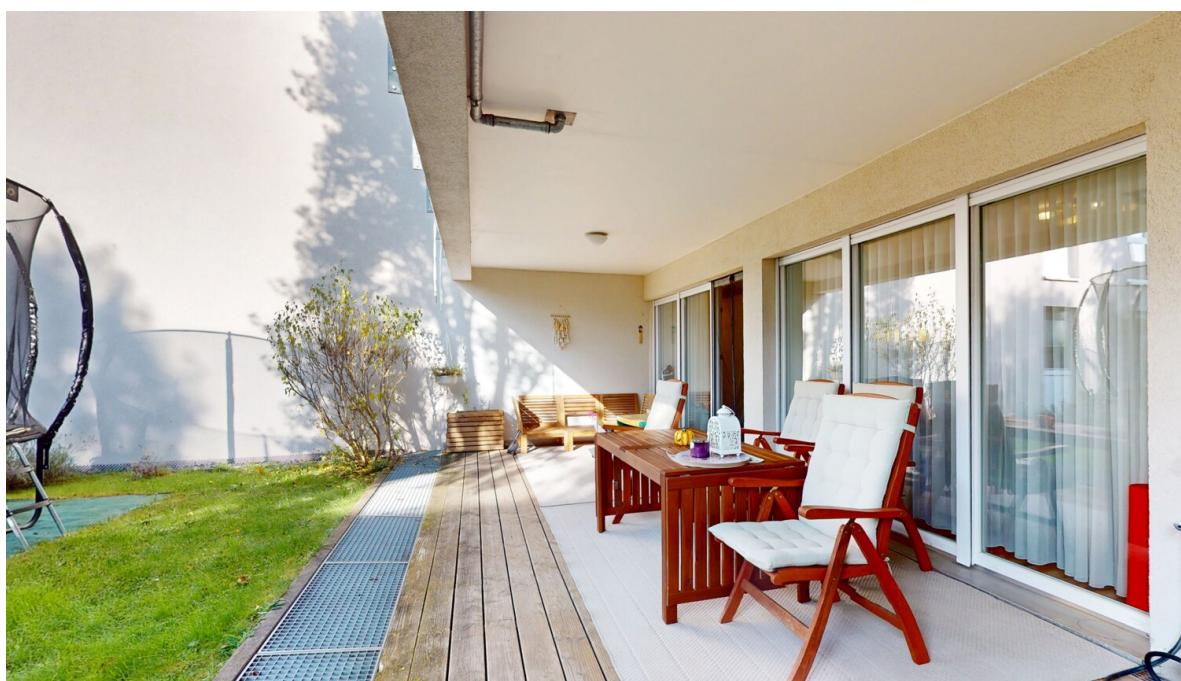
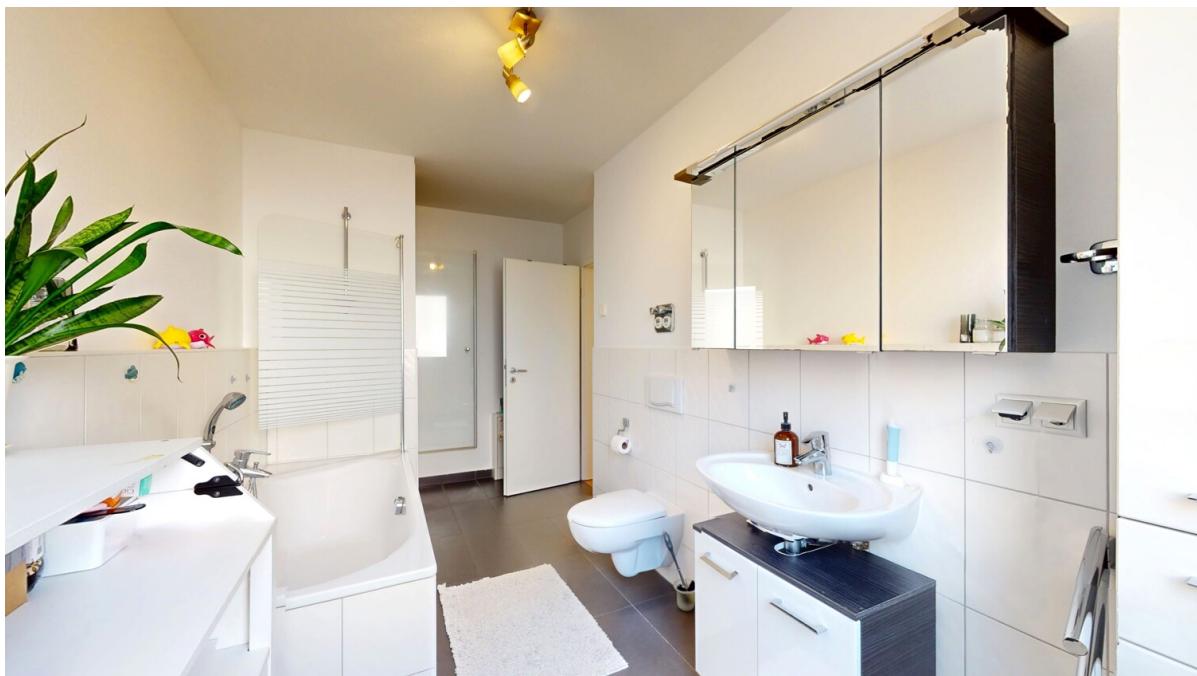
Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

## Una prima impressione

Situato nelle immediate vicinanze del Kätheslachpark e della stazione della metropolitana Riedberg, questo eccezionale appartamento di cinque locali al piano terra vanta un giardino privato e un'infrastruttura eccellente. L'elegante e tranquillo complesso residenziale di 12 unità, "Ars Tectum", è stato progettato dai rinomati architetti di Darmstadt "werk.um" e completato nel 2010. L'appartamento di circa 140 m<sup>2</sup> dispone di un'ampia e luminosa zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina attrezzata, quattro camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Questo lo rende una sistemazione ideale per le famiglie. Un punto di forza è il giardino di circa 80 m<sup>2</sup>, esposto a sud-est e dotato di una terrazza parzialmente coperta di circa 20 m<sup>2</sup>. Il ripostiglio nel seminterrato e il garage sotterraneo con deposito biciclette chiudibile a chiave sono facilmente raggiungibili tramite ascensore. Un posto auto al piano terra nel garage sotterraneo e un ulteriore spazio di deposito direttamente dietro il parcheggio sono inclusi nel prezzo di acquisto. L'appartamento è attualmente affittato a 2.600 € al mese (escluse le utenze) e offre sia agli investitori che ai proprietari una casa moderna con ottime infrastrutture, in una zona ricca di spazi verdi.

**Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25001287 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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