

Frankfurt am Main – Riedberg

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit Komfort - Erbpacht

Objektnummer: 24001280



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

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 328 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

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

Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001280
Wohnfläche	ca. 144,6 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergiebedarf	119.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.10.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





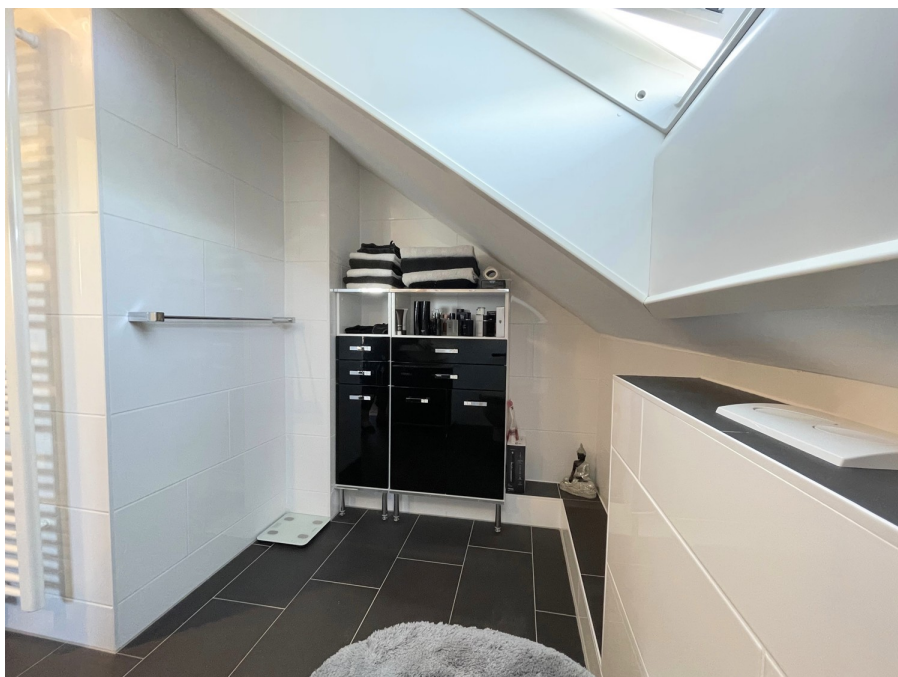
Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



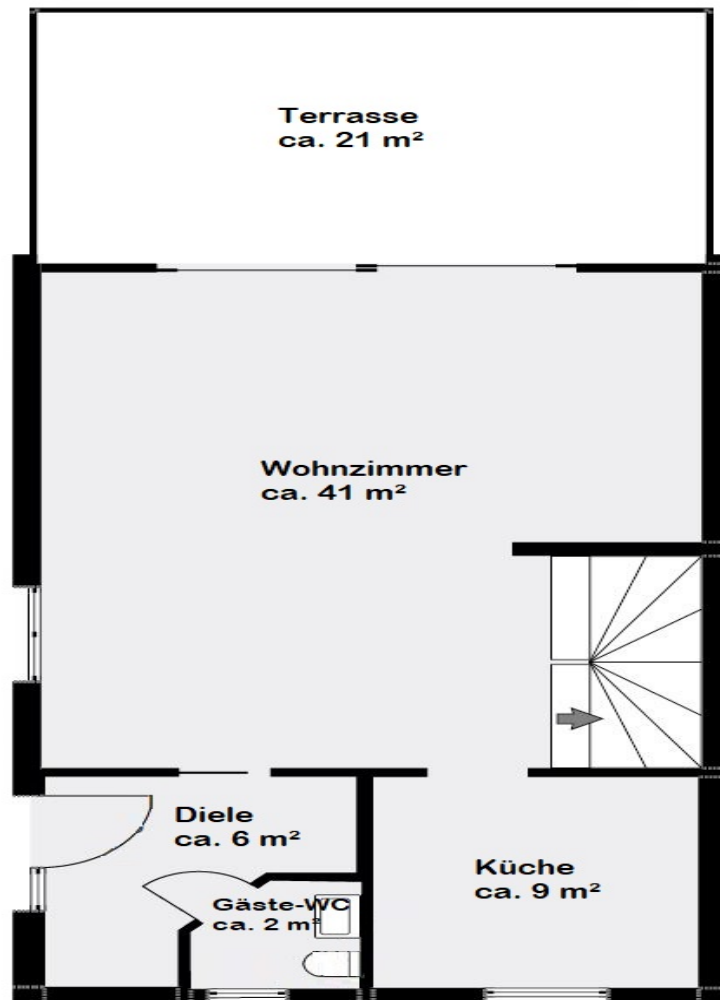
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

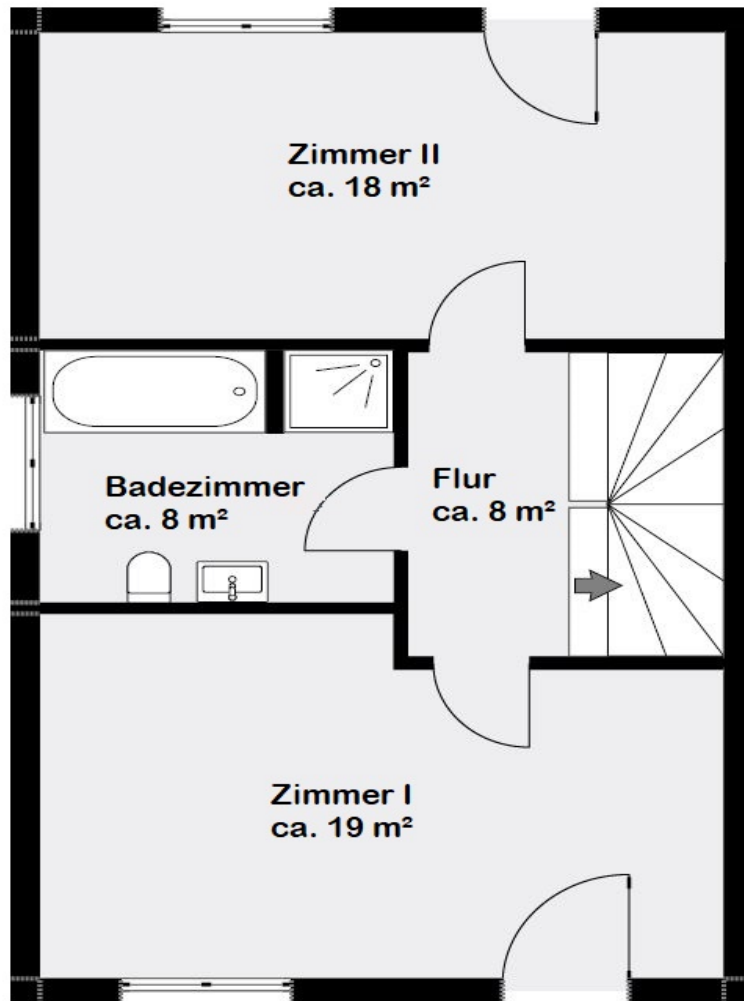
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

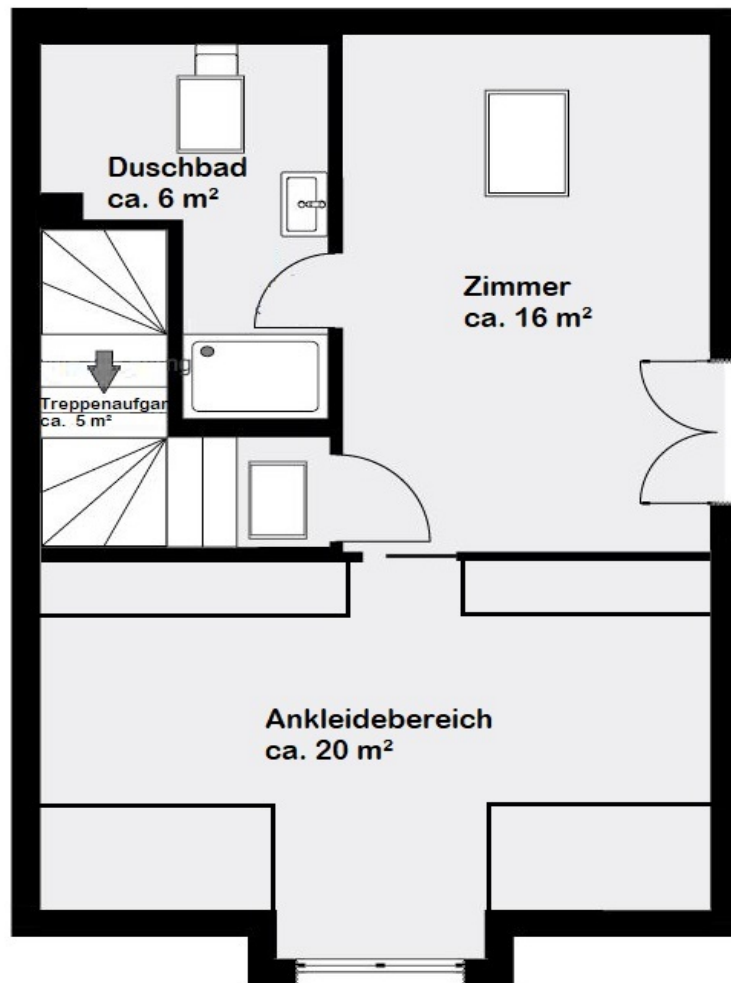


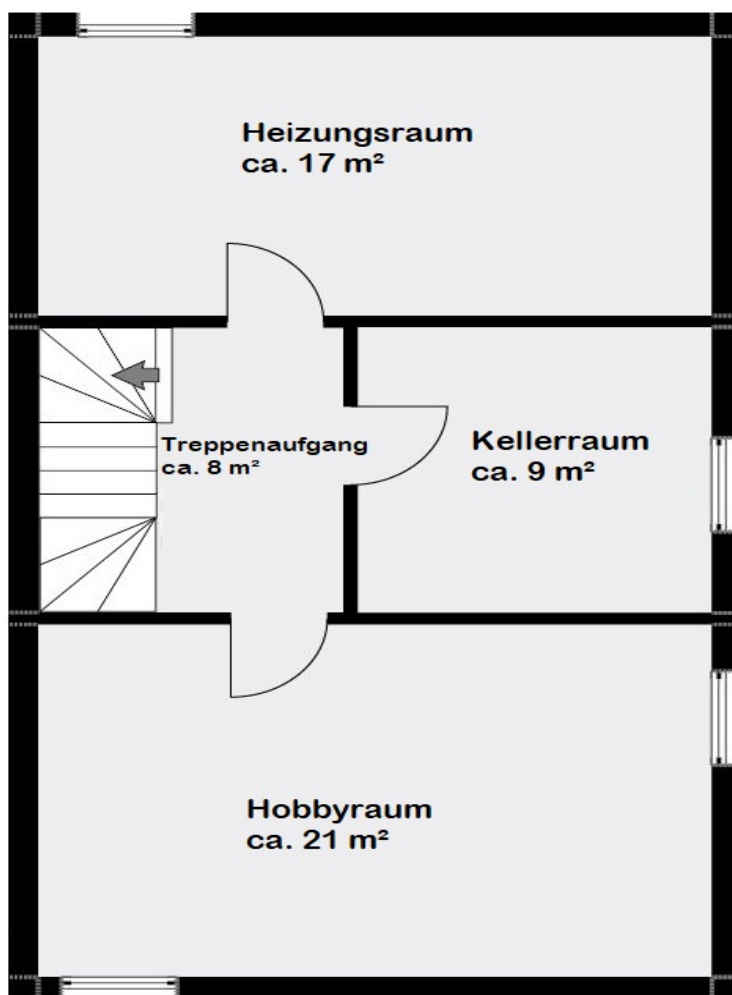
Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## 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: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2009 bietet auf einer Wohnfläche von circa 145 Quadratmeter und einem Grundstück von circa 328 Quadratmeter ein modernes und komfortables zu Hause. Die Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand und ist sofort bezugsfertig. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit praktischen Einbauten, die ausreichend Stauraum bieten sowie ein Gäste-WC. Das Erdgeschoss überzeugt mit hochwertigen Feinsteinfliesen und einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch einen Kaminofen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die angrenzende, modern ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist mit einer Induktionskochplatte, einer Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle, Geschirrspüler und vielen Schränken optimal ausgestattet. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer, wobei der Master-Bereich zusätzlich mit einem Ankleidezimmer ausgestattet ist. Ein modernes Tageslichtbad mit Wanne, separater Dusche, beheizbaren Handtuchhaltern und Fußbodenheizung sorgt für hohen Komfort. Ein weiteres Duschbad im Obergeschoss ergänzt die Ausstattung. Der große Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Blick auf die ruhige Nachbarschaft. Der liebevoll gestaltete Garten mit einem geräumigen Gartenhaus bietet zusätzlichen Platz für Freizeitaktivitäten oder Stauraum. Im Untergeschoss befindet sich ein weiterer, mit Fliesen verlegter Bereich, der vielseitig genutzt werden kann, etwa als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsraum. Eine Mini-Schmutzwasserhebeanlage sowie moderne Haustechnik mit CAT-6-Verkabelung ergänzen die Ausstattung. Das Angebot wird durch eine Garage und einen zusätzlichen Frestellplatz abgerundet, die komfortable Parkmöglichkeiten bieten. Das Haus wird über Fernwärme beheizt, was eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung garantiert. Bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sorgen für eine optimale Isolierung und tragen zur Energieeffizienz bei. Die Immobilie entspricht dem KfW 60 Standard und überzeugt durch ihre gepflegte Ausstattung sowie durchdachte Raumaufteilung. Eine integrierte Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien oder Paare, die modernen und komfortablen Wohnraum suchen. Eine Besichtigung wird empfohlen, um sich von der Qualität und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Ausstattung und Details

- Alarmanlage
- Kaminofen
- Hochwertige Feinsteinfliesen im Erdgeschoss + Dachgeschoss
- Laminat im Obergeschoss
- Hochwertig ausgestattete Einbauküche mit Induktionskochplatte, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle, Geschirrspülmaschine und Schränken
- Einbauschränke/ Regale im Entrée, Ankleidezimmer Hängeregale und Einbaukommode massgefertigt
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche, beheizbare Handtuchhalter
- Fußbodenheizung im Bad 1.OG und Küche
- Bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung
- Gefliestes Kellergeschoss
- Mini-Schmutzwasserhebeanlage
- Haustechnik CAT- 6
- Großes Gartenhaus
- Garage + Frestellplatz

Objektnummer: 24001280 - 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 15 Minuten.

Objektnummer: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 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: 24001280 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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