

Frankfurt am Main – Riedberg

# Moderne Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 25001065



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

KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195,01 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 245 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001065 - 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: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001065                  |
| Wohnfläche   | ca. 195,01 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2010                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.500.000 EUR                                                             |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 88.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 18.12.2034 | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2010              |

Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



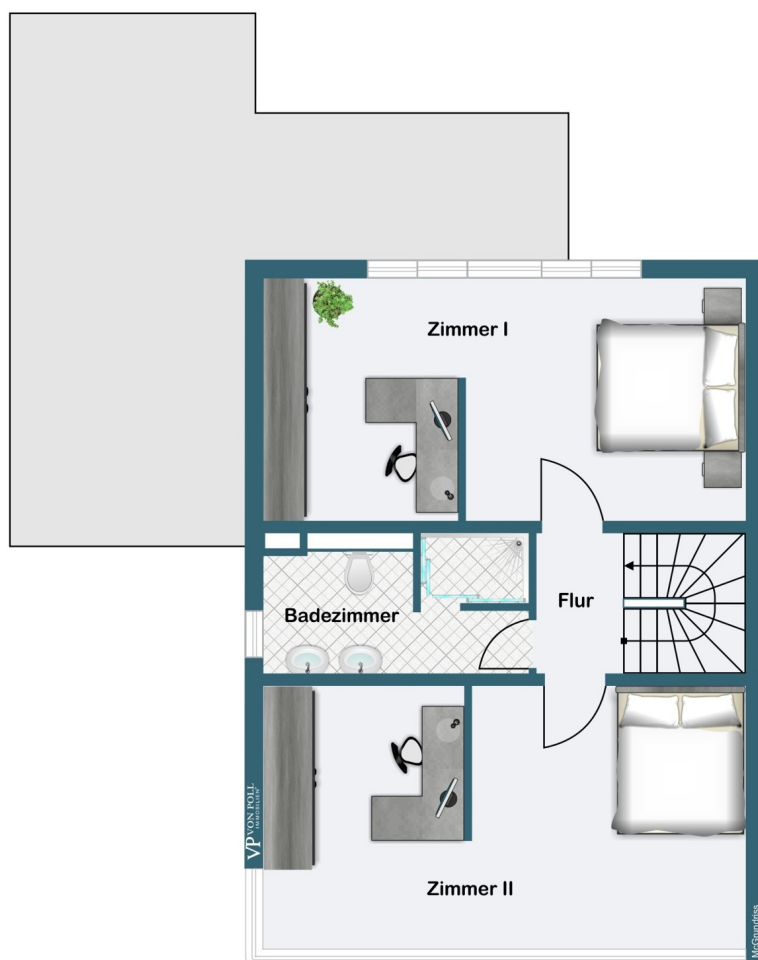
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

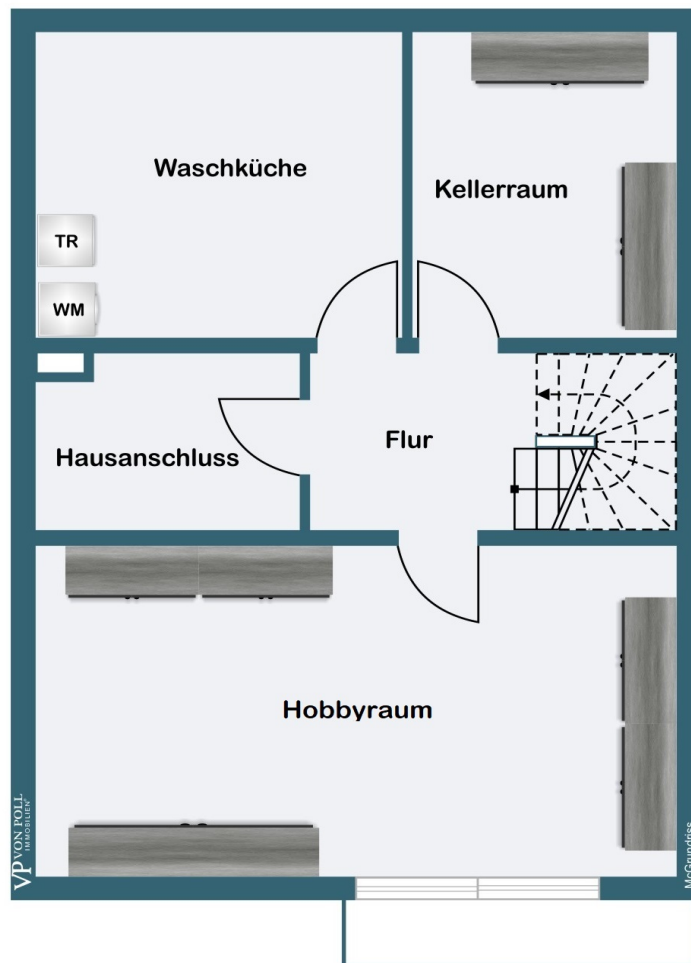
Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## 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: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Ein erster Eindruck

Moderne Doppelhaushälfte mit großzügiger Wohnfläche, Sonnengarten und moderner Ausstattung in familienfreundlicher Lage am Frankfurter Riedberg. Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2010 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 195 m² auf einem circa 245 m² großen Grundstück. Die durchdachte Architektur, moderne Ausstattung und lichtdurchflutete Räume schaffen ein Zuhause mit höchstem Wohnkomfort – ideal für Familien. Dank der großen Fensterflächen und der optimalen Ausrichtung ist das Haus den ganzen Tag über außergewöhnlich hell und bietet eine freundliche, einladende Atmosphäre. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Entrée, das ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie in das moderne Gäste-WC, die geräumige Küche mit moderner Einbauküche inklusive Bosch-Elektrogeräten sowie das helle Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse mit edlem Bankirai-Holzbelag und dem gepflegten Westgarten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das gesamte Erdgeschoss ist mit edlem Natursteinboden ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Zudem sind hier elektrische Rollläden installiert, während in den oberen Etagen manuelle Rollläden vorhanden sind. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein stilvoll gestaltetes Tageslichtbad mit Naturstein, einer modernen Dusche und einem Doppelwaschbecken. Das zweite Obergeschoss bietet ein weiteres Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie ein helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Zudem befindet sich auf dieser Etage ein weiteres Zimmer, das direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit herrlichem Ausblick bietet. Auch hier sorgen die großen Fenster für besonders helle Räume und eine offene Wohnatmosphäre. Ergänzend zur Wohnfläche bietet das Untergeschoss einen großzügigen Hobbyraum sowie einen großen Waschaum. Im gesamten Haus sind Laminatböden verlegt, während eine Deckenhöhe von ca. 2,75 Metern für ein besonders luftiges Raumgefühl sorgt. Die hochwertige Dreifachverglasung der Fenster sorgt für optimale Dämmung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor. Die moderne Flachdacharchitektur und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Doppelhaushälfte zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf modernes und lichtdurchflutetes Wohnen legen. Der Frankfurter Stadtteil Riedberg bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und ruhigem Wohnumfeld. Schulen wie das Gymnasium Riedberg und die renommierte Europäische Schule sind schnell erreichbar, die Infrastruktur ist hervorragend, und die Nachbarschaft ist besonders familienfreundlich. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlich hellen und einladenden Wohnraum!

Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Ausstattung und Details

- Neuwertige und moderne Ausstattung
- Laminatboden im 1. OG, 2. OG und UG
- Natursteinboden im EG und Bädern
- EBK mit Bosch-Elektrogeräte
- Küche mit Essbereich
- Naturstein in den Bädern
- Fußbodenheizung im EG
- Heizungskörper in den Obergeschossen
- Rollläden an allen Fenstern des Hauses
- Elektrische Rollläden im Wohnbereich
- Bodentiefe Fenster & Dreifachverglasung
- Balkon
- Sonnenterrasse mit Bankirai-Holz
- Garage
- Stellplatz

Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Stadtteil Frankfurt-Riedberg, einer modernen und familienfreundlichen Wohngegend im Norden der Stadt. Der Riedberg wurde als eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Frankfurts geschaffen und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, viele Grünflächen sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen. Familienfreundlichkeit Riedberg ist besonders für Familien attraktiv. Es gibt mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter das Gymnasium Riedberg mit einem naturwissenschaftlichen Schwerpunkt. Zudem befinden sich zahlreiche Spielplätze, Parks und Sportanlagen in der Umgebung, darunter der große Riedbergpark. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants sind ebenfalls gut erreichbar. Öffentlicher Nahverkehr Der Stadtteil ist hervorragend an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angeschlossen: •U-Bahn: •U8: Direktverbindung von Riedberg über Hauptwache bis zum Südbahnhof (ca. 20 Minuten bis in die Innenstadt). •U9: Verbindung von Nieder-Eschbach über das Nordwestzentrum bis nach Ginnheim. •Buslinien: •Linie 29: Verbindet den Riedberg mit Heddernheim und Nieder-Eschbach. •Linie 251: Zusätzliche Anbindung in die Umgebung. Dank der U-Bahn ist die Frankfurter Innenstadt in etwa 20 Minuten erreichbar. Autobahnanbindung Der Riedberg verfügt über eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen: •A661 (über Frankfurt-Heddernheim, ca. 5 Minuten Fahrzeit) •A5 und A66 sind schnell erreichbar, was eine gute Verbindung Richtung Darmstadt, Kassel, Wiesbaden und Mainz ermöglicht. Über die Rosa-Luxemburg-Straße gelangt man schnell in die westlichen Stadtteile, zur Messe Frankfurt und zum Hauptbahnhof. Je nach Verkehr dauert die Fahrt in die Innenstadt mit dem Auto etwa 15–25 Minuten. Fazit Der Frankfurter Riedberg ist ein modernes, familienfreundliches Viertel mit exzellenter Infrastruktur. Dank der guten Verkehrsanbindung, den zahlreichen Bildungseinrichtungen und den vielen Grünflächen bietet dieser Standort eine hohe Lebensqualität – perfekt für Familien und Berufspendler.

Objektnummer: 25001065 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m²\*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 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: 25001065 - 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)