

Frankfurt am Main - Riedberg

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Número de propiedad: 26001060



PRECIO DE COMPRA: 860.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 123 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 220 m²

Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

De un vistazo

Número de propiedad	26001060
Superficie habitable	ca. 123 m ²
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2002
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	860.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 31 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	27.01.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	90.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

La propiedad



Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

La propiedad



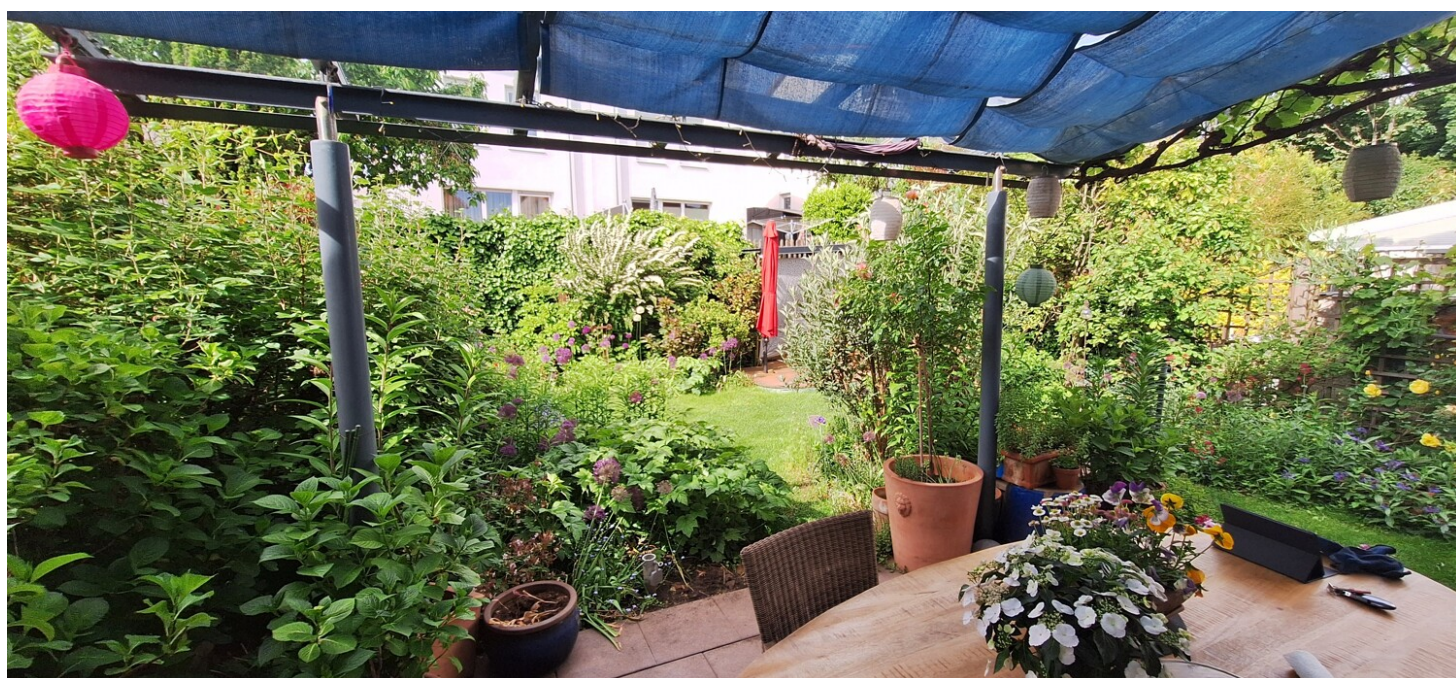
Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

La propiedad



Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

La propiedad



Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

La propiedad



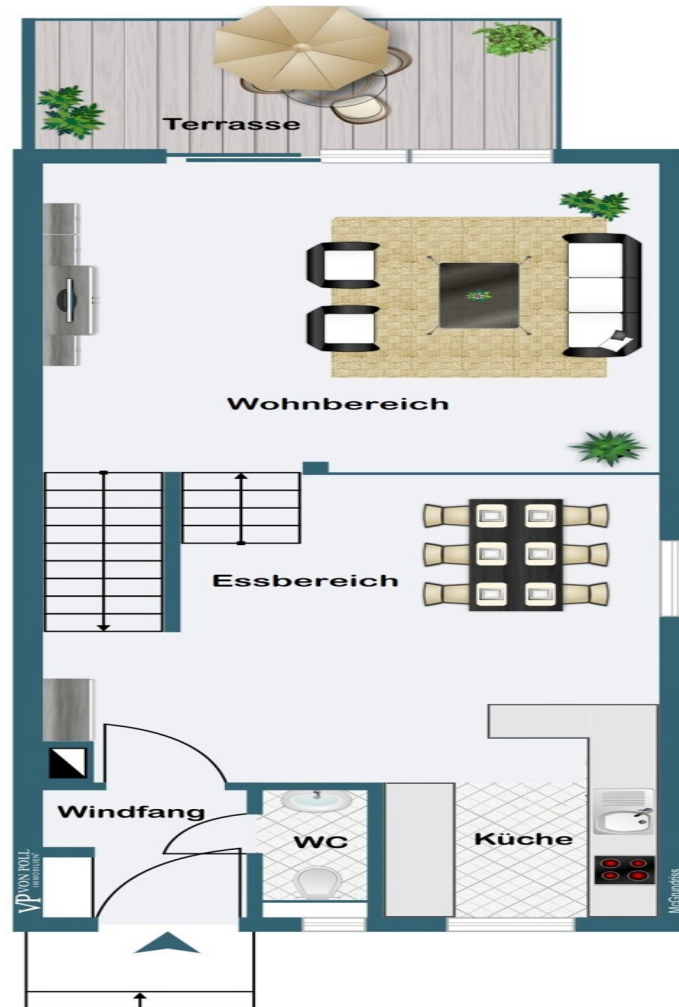
Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

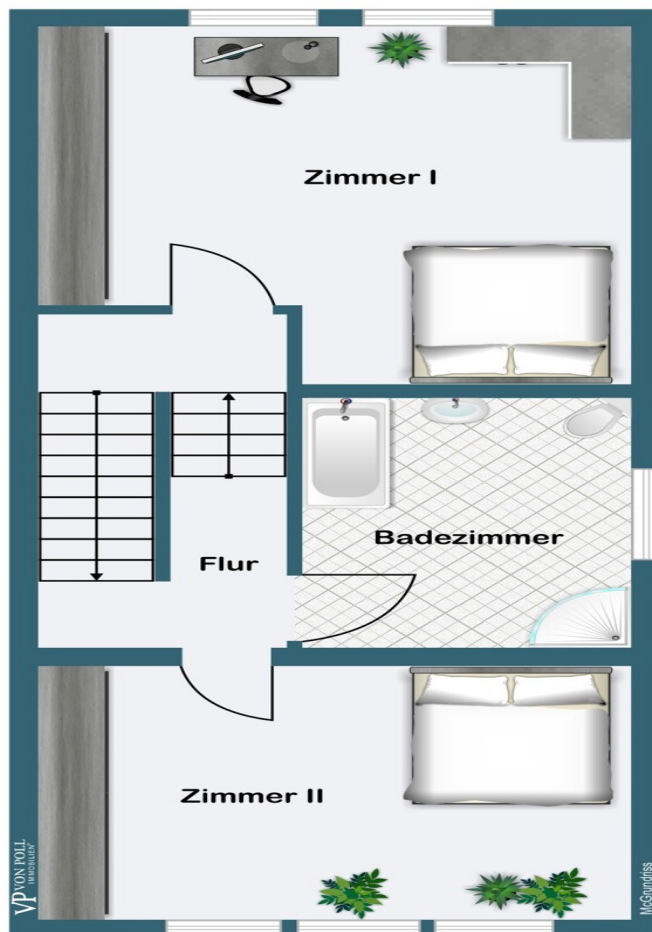
La propiedad



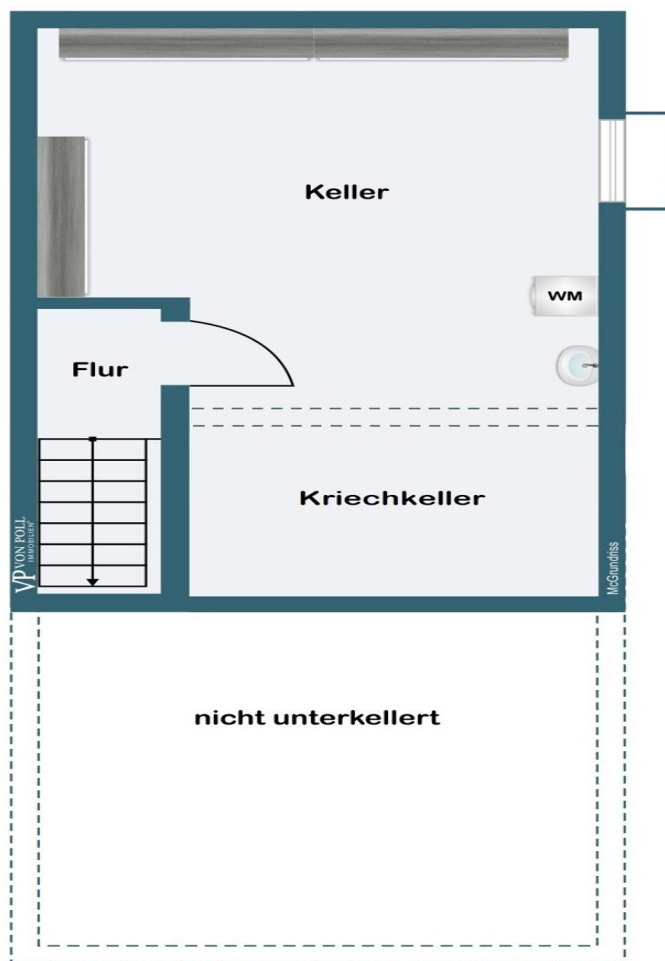
Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

Una primera impresión

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002 überzeugt mit einer gepflegten Ausstattung und einer Wohnfläche von circa 123 m² auf einem circa 220 m² großen Grundstück. Sie befindet sich in einer Spielstraße und gleichzeitig Sackgasse, von welcher ein Fußweg direkt zum Bonifatiuspark führt.

Die ideale Lage für Kinder, da auch Kindergärten und Schulen in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Das Tageslichtbad im Obergeschoss sorgt für eine angenehme Atmosphäre, während das offen gestaltete Bad im Dachgeschoss bei Bedarf durch eine Wand abgetrennt werden kann. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss befinden sich die Wohn- und Essbereiche, welche durch wenige Stufen voneinander getrennt sind.

An den Essbereich schließt sich die offene Einbauküche an mit ausreichend Stauraum sowie praktischen Einbauten wie ein Einbauschrank und ein Regal. Teilweise sorgen Fußbodenheizung und Vollholz-Parkettböden für ein angenehmes Wohnklima. Die Rollläden sind teilweise elektrisch bedienbar und verfügen über eine Wächterfunktion.

Der eingewachsene Südwest-Garten ist vom Wohnbereich zugänglich und lädt mit überdachter Terrasse zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine Gartenhütte sowie ein separates Sonnendeck bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Keller ist als „Weiße Wanne“ ausgeführt und bietet zusätzlichen Stauraum. Zur technischen Ausstattung gehören eine im Jahr 2021 erneuerte Gas-Brennwerttherme, eine Abluftanlage in Bädern und Küche sowie CAT-5-Verkabelung.

Die teilweise über drei Meter hohe Decken in den Schlafzimmern verleihen ein besonderes Raumgefühl. Die Treppe aus massivem Buchenholz sowie Belüftungsschlitze an den Fenstern unterstreichen den durchdachten Wohnkomfort.

Zwei Pkw-Außenstellplätze befinden sich direkt auf dem Grundstück; ein Carport kann bei Bedarf ergänzt werden.

Dank der ruhigen Mikrolage am Riedberg und dem gepflegten Gesamtzustand bietet diese Immobilie eine attraktive Möglichkeit für alle, die komfortables Wohnen in harmonischer

Umgebung schätzen.

Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

Detalles de los servicios

- Entlüftungsanlage (Abluft in den Bädern und Küche)
- Belüftungsschlitze an allen Fenstern
- Deckenhöhe teilweise über drei Meter in den Schlafzimmern
- Teilweise Fußbodenheizung
- Teilweise Vollholz-Parkettböden
- Rollläden teilweise elektrisch mit Wächterfunktion
- Einbauküche
- Einbauschränk und Einbauregal
- Treppe aus Buche Vollholz
- Tageslichtbadezimmer im Obergeschoss sowie weiteres Bad im Dachgeschoss
- Gäste-WC
- CAT-5 Verkabelung
- Gas-Brennwertherme 2021 erneuert
- Keller mit "Weißer Wanne"
- Eingewachsener Garten in Südwest-Ausrichtung mit überdachter Terrasse, Gartenhütte und separatem Sonnendeck
- Zwei Pkw-Außenstellplätze auf dem Grundstück (Carport möglich)

Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Kalbach mit dem Ortsteil Riedberg, im Norden von Frankfurt gelegen, wurde bereits in den 70er Jahren eingemeindet. Ursprünglich von landwirtschaftlicher Nutzung dominiert, hat er sich aufgrund seiner Nähe zur City wie zur Natur mehr und mehr zu einer begehrten Wohnlage entwickelt. Die Innenstadt ist von hier aus nur eine 15minütige U-Bahnfahrt entfernt und von der Höhe als Skyline gut sichtbar, die Nidda und der Grüngürtel Frankfurts befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindungen gewährleisten eine perfekte Mobilität. Am Riedberg wurde in den letzten Jahren eine architektonisch äußerst anspruchsvolle Wohnbebauung mit formal und ökologisch vielfach ausgezeichneten Einfamilienhäusern realisiert. Beide Stadtteile sind mit Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen bestens ausgestattet, was das Familienleben hier besonders attraktiv macht. Die Nähe zur „Science-City“, dem neuen naturwissenschaftlichen Campus der Goethe-Universität, sowie zu anderen Instituten, wie dem Max-Planck-Institut für Biophysik und dem Frankfurter Innovationszentrum Biotechnologie, machen die Stadtteile insbesondere auch für dort Beschäftigte ziemlich interessant.

Der Stadtteil Kalbach-Riedberg liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit schnellen Wegen in die Frankfurter City, zum Flughafen und ins Umland.

Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26001060 - 60438 Frankfurt am Main - Riedberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com