

Frankfurt am Main – Riedberg

Großzügige Doppelhaushälfte in begehrter Lage

??????? ???????: 25001194



www.von-poll.com

???? ??????: 1.450.000 EUR • ???????: ca. 207 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 211 m²

??????? ?????????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25001194	???? ?????	1.450.000 EUR
????????	ca. 207 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????? ?????		beträgt 2,975 % (inkl.
????????	6		MwSt.) des
?????????? ??	5		beurkundeten
????????			Kaufpreises
????????	2	???? ???????????	2023
???? ???????????	2007	???????	??????
		??????????	
????? ???????????	1 x ??????????	??????????????????	ca. 29 m²
	????? ????????????,	?????	
	1 x ??????	??????	???????, WC
			???????????, ?????,
			???????????????
			???????

??????? ???????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	26.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.06.2035	?????????? ????????????? ??????????	A+
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2007

??????? ???????? : 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ?????????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



???????? ??????????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ?????????



??????? ?????????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ???????? : 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ???????? : 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



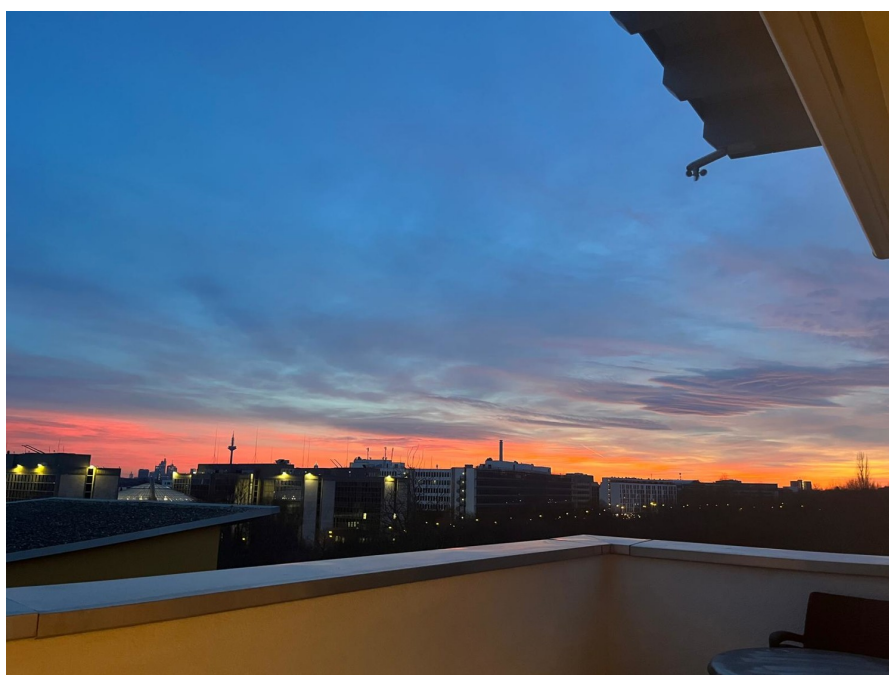
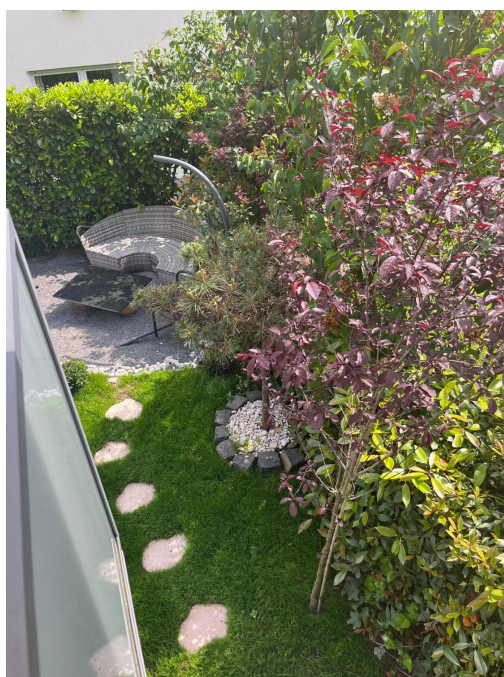
??????? ?????????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ???????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ???????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ???????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ???????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

??? ?????? ??????????

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2007 verfügt über eine großzügige Wohnfläche, einen Sonnengarten und eine moderne Ausstattung. Sie liegt in einer familienfreundlichen Umgebung am Frankfurter Riedberg.

Das Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von circa 207 m² auf einem circa 211 m² großen Grundstück. Die durchdachte Architektur, die moderne Ausstattung und die lichtdurchfluteten Räume schaffen ein Zuhause mit höchstem Wohnkomfort – ideal für Familien. Dank der großen Fensterflächen und der optimalen Ausrichtung ist das Haus tagsüber außergewöhnlich hell und bietet eine freundliche, einladende Atmosphäre. Mit fünf Schlafzimmern eignet sich das Haus auch für eine große Familie.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Entrée, das ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie zum modernen Gäste-WC, in die geräumige Küche mit Einbauküche und hochwertigen Elektrogeräten von Siemens und Miele sowie in den hellen, offenen Wohn-/ Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Der Wohn-/ Essbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum gepflegten Südwestgarten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das gesamte Erdgeschoss ist mit edlen Feinsteinzeug-Fliesen in Parkettoptik bzw. großen Villeroy und Boch Fliesen (60cm x 90cm) ausgestattet. Die Fenster verfügen hier alle über elektrische Rollläden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer und ein stilvoll gestaltetes Tageslichtbad mit einer modernen Dusche, einer Badewanne und einem Doppelwaschbecken. Das größere der beiden Schlafzimmer lässt sich bei Bedarf mit geringem Aufwand wieder in zwei separate Räume unterteilen – wie ursprünglich geplant. Eine einfache Trennwand und eine zusätzliche Tür genügen, um daraus zwei vollwertige Schlafzimmer zu schaffen. Somit wäre die Nutzung von insgesamt bis zu sechs Schlafzimmern im Haus problemlos möglich – ideal für Familien mit hohem Platzbedarf oder individuelle Nutzungskonzepte. Auch hier verfügen die Fenster über elektrische Rollläden.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, darunter ein großzügiges Dachstudio mit Zugang zur Dachterrasse, die einen herrlichen Blick über die Dächer Frankfurts bietet. Ergänzt wird das Geschoss durch ein modernes Duschbad. Auch hier sorgen große Fenster für lichtdurchflutete Räume und eine offene Wohnatmosphäre.

Besonders die Dachterrasse bietet einen herrlichen, unverbaubaren Blick über Frankfurt

und ermöglicht eindrucksvolle Himmelserscheinungen – von malerischen Sonnenaufgängen bis hin zu stimmungsvollen Sonnenuntergängen, je nach Jahreszeit.

Sowohl die Terrasse im Erdgeschoss als auch die am Dachstudio sind mit elektrischen Markisen ausgestattet. Die Markise im Erdgeschoss verfügt zusätzlich über schöne Lichtspots sowie einen integrierten Heizstrahler, der auch in den kühleren Jahreszeiten ein angenehmes Verweilen im Freien ermöglicht.

Ergänzend zur Wohnfläche bietet das Untergeschoss einen großzügigen Studio-Raum mit Blick zu einer weiteren Terrasse und in den Garten. Im gesamten Haus beträgt die Deckenhöhe circa 2,50 m und 2,70 m, im Dachgeschoss circa 3,50 m, was für ein besonders luftiges Raumgefühl sorgt.

Für zusätzliche Sicherheit und Komfort sorgt eine hochwertige Siedle-Videosprechanlage, die auf allen Etagen verbaut ist.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage mit Zugang zum Garten und einem zusätzlichem Stellplatz davor. In der Garage ist bereits eine Wallbox-Vorrichtung vorhanden, sodass bei Bedarf nur noch eine Wallbox angeschlossen werden muss, um ein Elektroauto bequem direkt zu Hause laden zu können.

Dank der modernen Pultdacharchitektur und der durchdachten Raumaufteilung ist diese Doppelhaushälfte das ideale Zuhause für größere Familien oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen legen.

Der Frankfurter Stadtteil Riedberg verbindet urbanes Leben mit einem ruhigen Wohnumfeld. Schulen wie das Gymnasium Riedberg, die IGS und die renommierte Europäische Schule sind schnell erreichbar, die Infrastruktur ist hervorragend und die Nachbarschaft besonders familienfreundlich. Zudem befinden sich im nahegelegenen Riedbergzentrum sowie in der Umgebung fußläufig vier Einkaufsmöglichkeiten – darunter DM, Aldi, Rewe und Lidl – was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlich hellen und einladenden Wohnraum.

??????? ?????????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

???????????????? ???? ?????????

- Neuwertige und moderne Ausstattung
- WLAN-Anschlüsse in allen Zimmern
- Fünf Schlafzimmer
- Großzügiges Dachstudio mit Zugang zur Dachterrasse und unverbaubarem Blick über Frankfurt mit Sonnenauf- und -untergängen je nach Jahreszeit
- Deckenhöhen im Erdgeschoss circa 2,70 m und im Dachgeschoss circa 3,50 m
- Pultdacharchitektur für luftiges Raumgefühl und viel Tageslicht
- Parkettboden und Feinsteinzeug-Fliesen bzw. Villeroy und Boch Fliesen (60cm x 90cm)
- Offene Küche mit hochwertiger Einbauküche (Häcker), Siemens- und Miele-Geräten, Granit-Arbeitsplatte aus dem Jahr 2023
- Hochwertige Siedle-Videosprechanlage (auf allen Etagen verbaut)
- Zwei Bäder: Tageslichtbad mit Wanne und Dusche / Tageslichtbad mit Dusche
- Teilweise elektrische Rollläden an den Fenstern des Hauses (werden in der Küche sowie im OG noch erneuert)
- Große, teilweise bodentiefe Fenster & Zweifachverglasung in allen Wohnräumen
- Elektrische Markisen im EG (mit Lichtspots und integriertem Heizstrahler) und auf der Dachterrasse
- Balkon
- Sonnenterrasse mit Zugang zum Garten
- Garage mit elektrischem Tor und vorhandener Wallbox - Vorrichtung
- Stellplatz
- Familienfreundliche Lage am Riedberg mit hervorragender Infrastruktur
- Fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten: DM, Aldi, Rewe (Riedbergzentrum), Lidl
- Gastronomie zum Verweilen

??????? ???????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

??? ??? ??? ???????????

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 die IGS-Gesamtschule sowie 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:

U-Bahn: erreichbar In circa 15 Gehminuten:

- U2: Verbindung von Haltestelle "Riedwiese/Mertonviertel" über Hauptwache bis zum Südbahnhof (circa 15 Minuten bis in die Innenstadt) oder in der anderen Richtung: nach Bad Homburg - Gonzenheim (in circa 10 Minuten)
- U3: Verbindung von Haltestelle "Wiesenu" über Hauptwache bis zum Südbahnhof (circa 20 Minuten bis in die Innenstadt) oder in Richtung: Oberursel (Taunus) -Hohemark
- U8: Verbindung von Haltestelle "Riedberg" über Hauptwache bis zum Südbahnhof (circa 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

Autobahnanbindung:

- A661 (über Frankfurt-Heddernheim, circa 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.

??????? ?????????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 26.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ?????????: 25001194 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com