

Frankfurt am Main – Riedberg

# Drei-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit zwei sonnigen Dachterrassen

Objektnummer: 24001039



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

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001039 - 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: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001039
Wohnfläche	ca. 129 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnung	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.03.2032	Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001039 - 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: 24001039 - 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: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Ein erster Eindruck

Die barrierefreie und seniorengerechte Penthouse-Wohnung befindet sich in der Rhein-Main-Residenz in zentraler Lage in Frankfurt-Riedberg. Das Wohnkonzept 50+ wird Sie begeistern. Das Objekt bietet den Bewohnern modernen Wohnkomfort in schönem Ambiente. Neben Gemeinschaftsräumen stehen den Bewohnern ein Kaminzimmer mit Bibliothek, ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche und ein entspannender Wellness-Fitness-Bereich (Sauna, Duschen, Sportgeräte) im Erdgeschoss zur Verfügung und gehören zur Immobilie. Die großzügige, lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung mit rund 129 Quadratmetern Wohnfläche auf einer Ebene eignet sich sowohl für Ruheständler als auch für Berufstätige ab 50 Jahren (Konzept 50 Plus) für ein aktives und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter. Die moderne Ausstattungsqualität entspricht höchsten Anforderungen. Bodentiefe Fenster, zwei Dachterrassen, elektrische Rollläden und Markisen sowie eine Fußbodenheizung sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Eine Video-Gegensprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Mit dem Aufzug ist die Wohnung bequem zu erreichen. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, eine separate Küche, ein Bad mit Tageslicht und ein Gästebad mit Dusche. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Zum Angebot gehören außerdem ein Abstellraum auf der Dachterrasse, ein Kellerraum im Erdgeschoss und ein Tiefgaragenstellplatz.

Objektnummer: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Ausstattung und Details

- Baujahr 2011 in Massivbauweise
- KfW 70 Effizienzhaus, Fernwärme als Energieträger
- Videogegensprechanlage
- Einbruchs hemmende Fenster mit Schallschutzklasse drei und Widerstandsklasse WK2
- Wohnungseingangstüre, einbruchshemmend WK2 und Schallschutzklasse drei, mit Mehrfachverriegelung und Türspion
- Fußbodenheizung
- Diele mit Garderobe
- Abstellraum im Erdgeschoss
- Großes Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badezimmer
- Gäste-Bad mit Dusche
- Waschmaschinen-/ Trockner-Anschluss im Badezimmer
- Einbauküche
- Eine Dachterasse zum Innenhof mit elektrischer Markise
- Eine große Dachterasse zur Straße
- Elektrische Rollläden
- Personenaufzug
- Tiefgaragen-Stellplatz
- Viele großzügige Gemeinschaftsräume
- Wintergarten
- Kaminzimmer
- Bibliothek
- Wellness-Fitnessbereich mit Sauna und Sportgeräten
- Ruhezone
- Außenanlage mit großer Terrasse und Gartenlauben

Objektnummer: 24001039 - 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 und das Nordwestzentrum in circa 7 Minuten (Bus 29).



Objektnummer: 24001039 - 60438 Frankfurt am Main – Riedberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24001039 - 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)