

Frankfurt am Main – Riedberg

Moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit Terrasse – ideal für Kapitalanleger

????????? ??????????: 25001061



www.von-poll.com

???? ??????: 460.000 EUR • ??????????: ca. 77 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001061	????? ???????	460.000 EUR
???????????	ca. 77 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,00 % (inkl.
???????????	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
????? ??????????????	2016	?????????	?????????, ??????,
?????? ??????????????	1 x ???????, 24000 EUR (????????)		??????????????????
			?????????

??????? ???????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????? ???	????????? ??????? ?????????????	59.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.01.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ???????????	????????? ?????? ?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2016

??????? ?????????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ???????? : 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ?????????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ?????????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ?????????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



??????? ???????? : 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



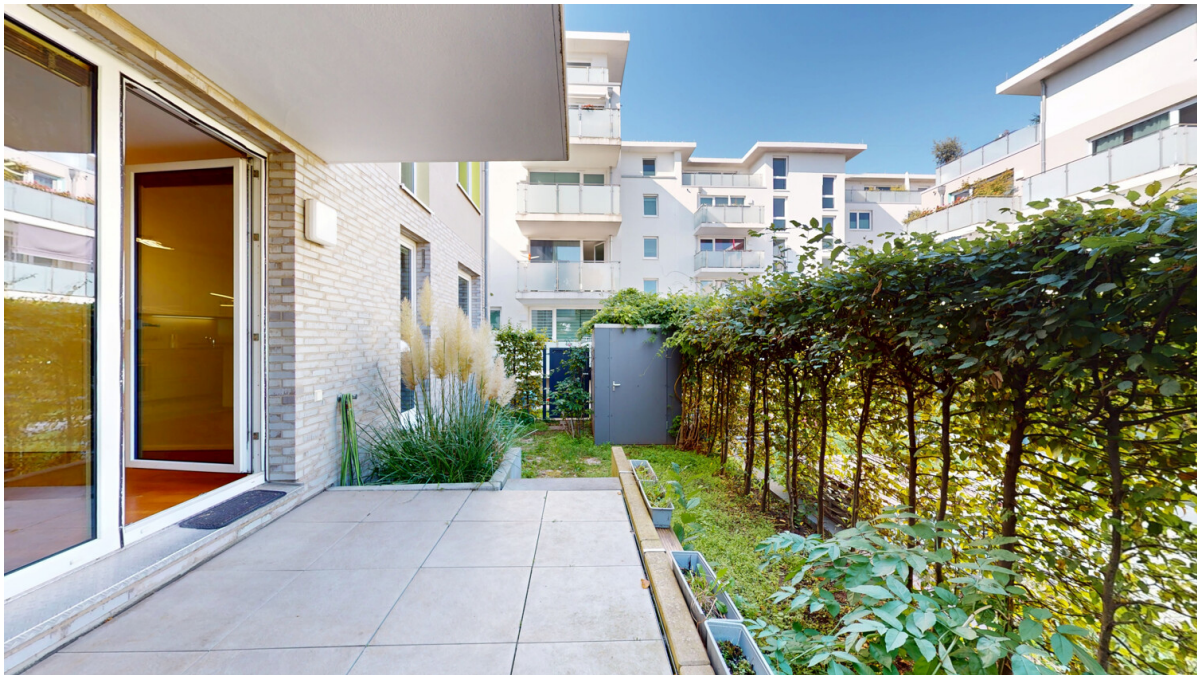
??????? ???????? : 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



???????? ??????????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ?????????



??????? ?????????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

?? ????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ??: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

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

Diese attraktive Drei-Zimmer-Wohnung mit circa 77 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2016. Die Lage auf dem Riedberg kombiniert ruhiges Wohnen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

Der Wohn- und Essbereich ist mit einer offener, moderner Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse sowie zu einem kleinen Garten. Zwei Schlafzimmer, ein angrenzendes Badezimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner runden das Raumangebot ab.

Für einen angenehmen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung in allen Räumen. Zur Wohnung gehören zudem eine Gartenhütte sowie ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage (optional für 24.000 Euro).

??????? ?????????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

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

- Einbauküche
- Fertigparkett
- Fußbodenheizung
- Waschmaschine und Trockner
- Terrasse
- Gartenanteil
- Gartenhütte
- Duplex-Stellplatz
- Video-Gegensprechanlage

??????? ???????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

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

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.

??????? ???????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 59.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

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 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.

??????? ?????????: 25001061 - 60437 Frankfurt am Main – Riedberg

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

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

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

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

www.von-poll.com