

## Raumwunder am Riedberg: Möblierte 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre – Balkonlage wie im 1.OG



60438 Frankfurt am Main, Deutschland

## Daten im Überblick

|                            |                                            |                                   |                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>ImmoNr</b>              | 26MW955 MM                                 | <b>Zustand</b>                    | Neuwertig                                              |
| <b>Objektart</b>           | Wohnung                                    | <b>Energieausweis</b>             | Bedarfsausweis                                         |
| <b>Objekttyp</b>           | Erdgeschoss                                | <b>Endenergiebedarf</b>           | 55,80 kWh/(m²*a)                                       |
| <b>Wohnfläche</b>          | ca. 91 m²                                  | <b>Energieausweis gültig bis</b>  | 15.01.2027                                             |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | 4                                          | <b>Baujahr lt. Energieausweis</b> | 2016                                                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | 3                                          | <b>wesentlicher Energieträger</b> | KWK fossil                                             |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | 1                                          | <b>Verfügbar ab (Text)</b>        | 01.08.2026                                             |
| <b>Anzahl sep. WC</b>      | 1                                          | <b>Dist. Kindergarten (km)</b>    | 2 km                                                   |
| <b>Befuerung</b>           | Luft/Wasser Wärmepumpe                     | <b>Dist. Grundschule (km)</b>     | 0,50 km                                                |
| <b>Heizungsart</b>         | Fußbodenheizung, Fernwärme, Wärmepumpe     | <b>Dist. Gymnasium (km)</b>       | 1,60 km                                                |
| <b>Etagenzahl</b>          | 5                                          | <b>Dist. Autobahn (km)</b>        | 1 km                                                   |
| <b>Fahrstuhl</b>           | Personenaufzug                             | <b>Dist. Zentrum (km)</b>         | 1,50 km                                                |
| <b>Kabel Sat TV</b>        | Ja                                         | <b>Außen-Provision</b>            | Käuferprovision 2,98 % (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis |
| <b>Stellplätze</b>         | 1 Tiefgaragenstellplatz à 100,00 € (Miete) | <b>Nebenkosten</b>                | 350,00 €                                               |

|         |      |           |            |
|---------|------|-----------|------------|
| Balkon  | Ja   | Kaltmiete | 2.300,00 € |
| Baujahr | 2017 |           |            |

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Investment oder Eigenheim! Diese exklusive 4-Zimmer-Eigentumswohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und erstklassige Ausstattungsdetails. Gelegen im Hochparterre einer gepflegten, im Jahr 2017 fertiggestellten Neubau-Wohnanlage, vereint dieses Objekt modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz.

Auf ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein repräsentativer Wohn-Ess-Bereich mit einer maßgefertigten Einbauküche inklusive hochwertiger Neff-Geräte – ein Traum für jeden Hobbykoch. Drei vielseitig nutzbare Zimmer bieten Raum für Master-Bedroom, Kinderzimmer oder Home-Office. Das Masterbad überzeugt mit Badewanne und bodentiefer Walk-in-Dusche, ergänzt durch ein praktisches Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum.

Besondere Highlights:

Materialität: Edles Echtholz-Parkett in allen Wohnräumen sowie großformatige Steinfliessen in Küche und Bad.

Wintergarten-Feeling: Der großzügige Balkon ist so konzipiert, dass er auch in der kälteren Jahreszeit als geschützter Rückzugsort dient.

Flexibilität: Ob zur Eigennutzung für Familien und Paare oder als wertstabile Kapitalanlage – dieser Grundriss passt sich jeder Lebensphase an.

## Lage

Der Riedberg ist Frankfurts jüngster und familienfreundlichster Stadtteil und liegt nördlich der Frankfurter City direkt am Grüngürtel mit Blick auf den Taunus.

Hier finden Sie Kindergärten, eine Grundschule, ein Gymnasium und universitäre Einrichtungen sowie eine neue Mitte mit Supermärkten (REWE, ALDI, dm) Restaurants, einem Bäcker, Apotheke und Cafés. Sportvereine, Spielplätze und Parkanlagen bieten Freizeitmöglichkeiten und schaffen Nachbarschaft und soziale Nähe.

Kalbach-Riedberg verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die neuen Linien U8 und U9 sind direkt mit dem Stadtzentrum verbunden, sowie U2 und U3. Durch zwei Autobahnauffahrten direkt

an die A661 und damit an alle umgebenden Autobahnen A3, A5 und A66 angeschlossen. In die City fährt man ca. 15 min, zum Flughafen ca. 25 min

## Ausstattung Beschreibung

- + Wohnanlage "Lady Di's Love Affair" vom renommierten Bauträger Bien Ries
- + Guter Schnitt, hochwertige Ausstattung
- + Balkon ganzjährig nutzbar!
- + Luxus EBK mit Neff-Geräten
- + Fußbodenheizung, Echtholz-Parkett
- + Bodentiefe Fenster, deckenhohe Türen, Videogegensprechanlage
- + Verdunkelungsrollos, Raumbelüftungssystem
- + Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- + KEIN Keller!
- + TG-Stellplatz (kein Duplex)
- + Schön angelegter Innenhof, Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum
- + Sehr gute Infrastruktur
- + Riedberg-Einkaufszentrum nur drei Autominuten entfernt
- + Zahlreiche Kitas und Schulen innerhalb 10min zu Fuß erreichbar

- + Autobahnanschlüsse A 661 und A 5 gut und schnell erreichbar
- + Hoher Freizeitwert, familienfreundlich

## Sonstige Angaben

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein. Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Kaufpreis enthalten, sofern dies im Kaufvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen, die der beispielhaften Darstellung der Immobilie dienen.

#### Geldwäsche

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH & Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

## Ihr Ansprechpartner

Herr Jonas Harney  
Anjia Immobilien GmbH & Co. KG  
Europa-Allee 165  
60486 Frankfurt am Main

Mobil: 01709361524

E-Mail: [vertrieb@anjia-immobilien.de](mailto:vertrieb@anjia-immobilien.de)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.