

Raumwunder am Riedberg: Effiziente 4-Zimmer-Wohnung (91 m²) im Hochparterre – Balkonlage wie im 1.OG



60438 Frankfurt am Main, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	26MW955 OM	Baujahr	2017
Objektart	Wohnung	Zustand	Neuwertig
Objekttyp	Erdgeschoss	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 91 m ²	Endenergiebedarf	55,80 kWh/(m ² *a)
Anzahl Zimmer	4	Energieausweis gültig bis	15.01.2027
Anzahl Schlafzimmer	3	Baujahr lt. Energieausweis	2016
Anzahl Badezimmer	1	wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Anzahl sep. WC	1	Verfügbar ab (Text)	01.08.2026
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe	Dist. Kindergarten (km)	2 km
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme, Wärmepumpe	Dist. Grundschule (km)	0,50 km
Etagenzahl	5	Dist. Gymnasium (km)	1,60 km
Fahrstuhl	Personenaufzug	Dist. Autobahn (km)	1 km
Kabel Sat TV	Ja	Dist. Zentrum (km)	1,50 km
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 100,00 € (Miete)	Nebenkosten	350,00 €
Balkon	Ja	Kaltmiete	2.000,00 €

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 m² 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 Steinfliesen 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

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.