

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

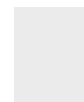


60438 Frankfurt am Main,

Data overview

26KW030

		55,80 kWh/(m ² *a)
91 m ²		15.01.2027
4		2016
3		CHP fossil
1		01.05.2025
1		2 km
,		0,50 km
5	Dist. to high school (km)	1,60 km
	(km)	1 km
/	Dist. to downtown (km)	1,50 km
1 à 30.000,00 ()		636.000,00 €
		Käuferprovision 2,98 % (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis
2017		343,00 €



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.

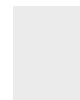
Auf ca. 91 m² Wohnfläche erwartet Sie ein repräsentativer Wohn-Ess-Bereich mit einer maßgefertigten Einbauküche inklusive hochwertiger Neff-Geräte – ein Traum für jeden Hobbykoch. Drei vielseitig nutzbare Zimmer bieten Raum für Master-Bedroom, Kinderzimmer oder Home-Office. Das Masterbad überzeugt mit 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.



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.

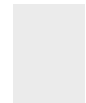
Kalbach-Riedberg verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die neuen Linien U8 und U9 sind direkt mit dem Stadtzentrum verbunden, sowie U2 und U3. Durch zwei Autobahnauffahrten direkt

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

Furnishing description

- + 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



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.

Your contact person

Frau Xiaoyun Xu

Anjia

Berliner Str. 22

61137 Schöneck

: 0697508988830

Mobile: +4915208694590

: vertrieb@anjia-immobilien.de

We cannot take any guarantee for the property details as they are not provided by us. This brochure is strictly for your personal use. Passing it on to a third party is expressly subject to our agreement and does not affect our right to commission on the closure of any contract. All discussions and correspondence must be carried out via our offices. In cases of violation of this we reserve the right to claim damages to the value of our right to commission. A pre-sale is not excluded.