

# Exposé

## Einfamilienhaus in Frankfurt

### Traumhaus für höchste Ansprüche in Frankfurt Riedberg



Objekt-Nr. **OM-234936**

### Einfamilienhaus

Vermietung: **4.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frankfurt Immobilien GmbH

Otilie-Wildermuth-Weg 4  
60438 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2012	Mietsicherheit	13.200 €
Grundstücksfläche	451,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	254,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	550 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in absoluter Toplage im beliebten Stadtteil Riedberg, völlig ruhig und umgeben von weiteren Einfamilienhäusern in ähnlicher Bauweise. Bei der Planung wurden alltagstaugliche Aspekte in den Vordergrund gestellt. Der daraus resultierende Grundriss macht das Haus besonders für Familien zu einem Traum Objekt.

Auch an die Ausstattung im Hinblick auf Bauqualität, Sicherheit und Technik wurden höchste Ansprüche gelegt.

Die Einrichtung der Bäder mit Marken Sanitärobjekten und großflächigen Fliesen, die vollausgestatteten Küche mit Miele Elektrogeräten und das Vollholz Parkett unterstreichen den luxurorientierten Ansatz des Objektes und lassen keine Wünsche offen. Überzeugen Sie sich selbst!

## Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale im Einzelnen: moderne und klare Architektur, hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten der Marke Miele, komplett bodentiefe dreifach verglaste Fenster mit Einbruchhemmung WK 2, elektronische Alu Rollläden mit Einzelsteuerung/ Zeitschaltuhr, zentrale Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Ganzglas Treppengeländer, Kabel --/SAT --/Telefonanschluss in jedem Raum, Weinkeller, Bewässerungsanlage für den Garten und Brauchwasser/Zisterne

Das Erdgeschoss: Das Erdgeschoss verfügt neben einer Küche mit hochwertiger Ausstattung und energiesparenden Elektrogeräten über ein Gäste Bad mit Dusche und ein Zimmer, das als Arbeitszimmer genutzt werden kann Highlight ist der große Wohn --/Essbereich mit angrenzender ca 30 m<sup>2</sup> großer Terrasse Darüber hinaus befindet sich auf der Rückseite des Hauses ein Terrassenbereich mit ausreichend Platz für ein schattiges Mittagessen im warmen Sommer.

Das 1. Obergeschoss: Das Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer mit Ankleideraum und Masterband en suite und Zugang zu einem Balkon. Außerdem gibt es zwei weitere Zimmer und ein mittig gelegenes Duschbad. Vom Flur kann ein weiterer Balkon betreten werden.

Das Dachgeschoss: Das Dachgeschoss verfügt über ein Studio mit umlaufender Dachterrasse von 50m<sup>2</sup> sowie einer kleinen Kitchenette.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bemerkung: Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu!

Zur Prüfung der Bonität, bitten wir Sie, uns eine ausgefüllte Selbstauskunft per Email unter frankfurtimmobiliengmbh@outlook.de zukommen zu lassen. Im zweiten Schritt werden wir Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin vorschlagen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

## Lage

Im Norden Frankfurts entsteht zwischen Kalbach und Niederursel seit 2001 der Stadtteil

Frankfurt Riedberg, der nach Fertigstellung Wohnraum für etwa 15 000 Menschen bieten wird. In unmittelbarer Nähe befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte und ein

Einkaufszentrum), Restaurants und Arztpraxen Kindertagesstätten, Grund- und

weiterführende Schulen sowie der Campus Riedberg der Universität Frankfurt sind schnell

erreichbar, ebenso wie Feldwege zum Joggen oder Spaziergehen. Zur Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs (U Bahn) gelangen Sie zu innerhalb von wenigen Minuten. Mit der U-Bahn benötigen Sie 20 Minuten in die Frankfurter City. Die Autobahnen A 5 und A 661 sind schnell erreicht. Die Fahrtzeit zum Frankfurt Flughafen beträgt ca 20 Minuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenbereich - Garten

# Exposé - Galerie



Außenbereich - Hinterhof



Erdgeschoss - Badezimmer

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss - Küche



Erdgeschoss - Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss - Zimmer



Erstes OG - Ankleide



Erstes OG - Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Erstes OG - Badezimmer 2



Erstes OG - Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Erstes OG - Zimmer 2



Erstes OG - Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zweites OG - Hauptzimmer

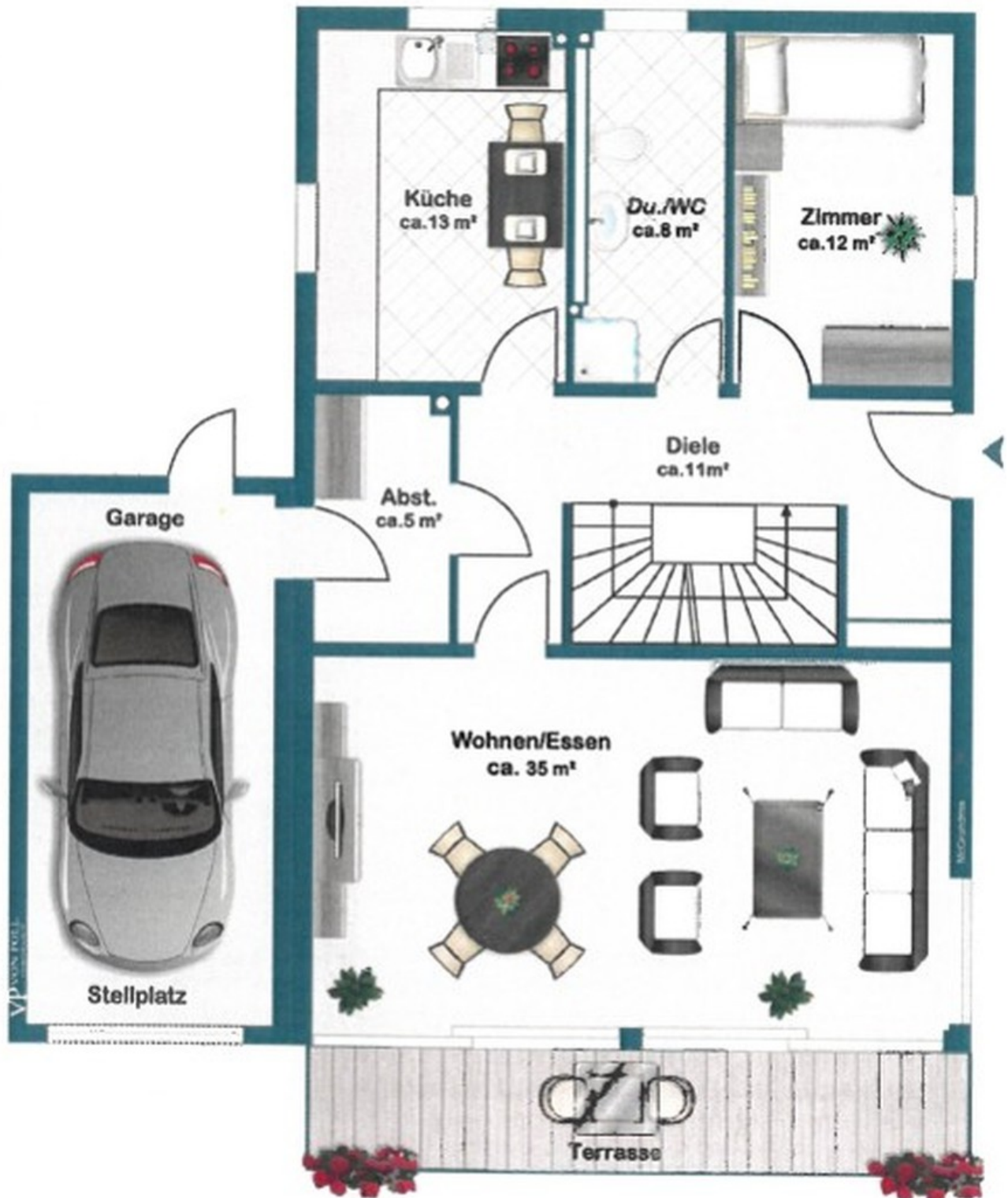


Zweites OG - Küche



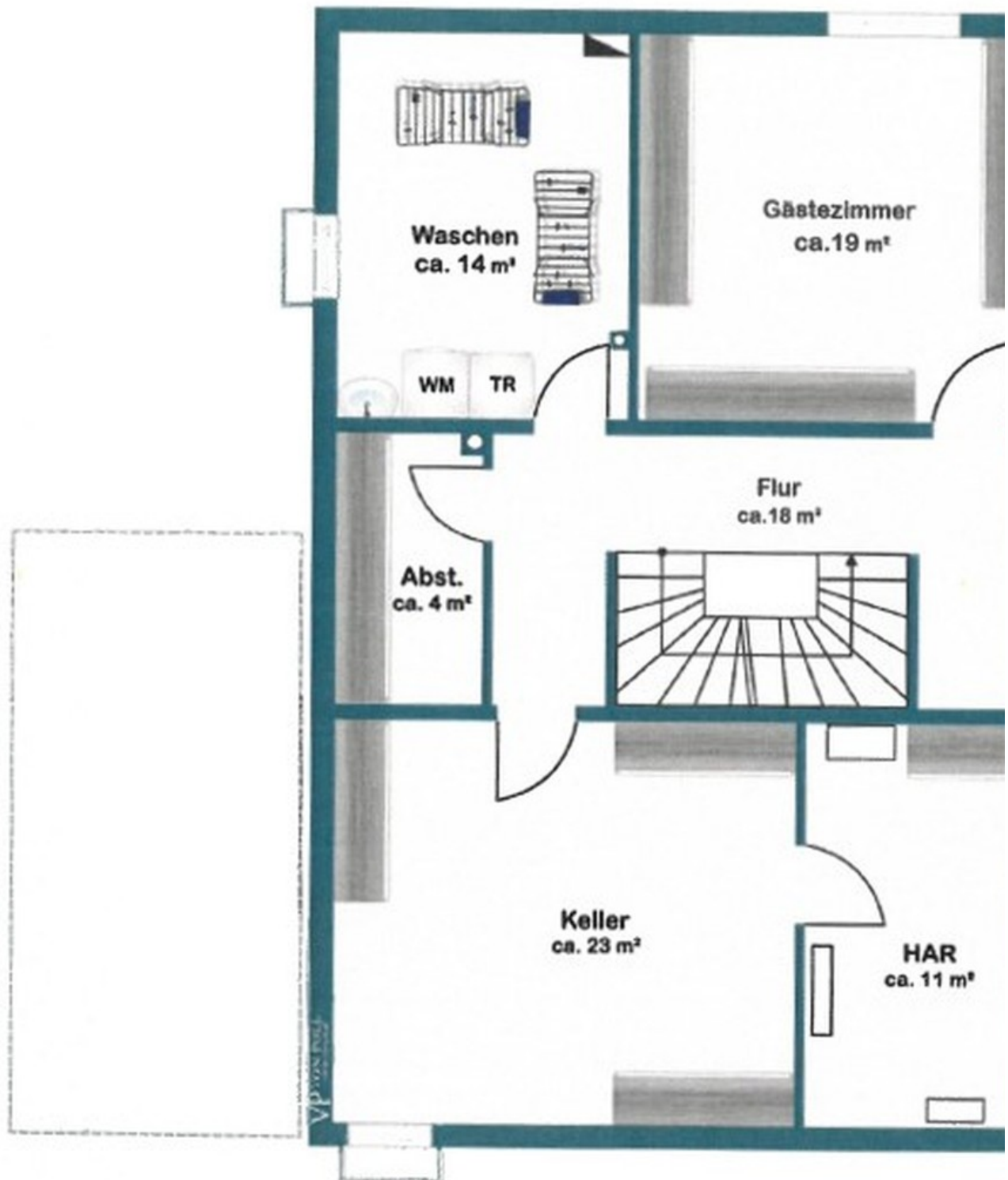
Zweites OG - Terrasse

# Exposé - Grundrisse



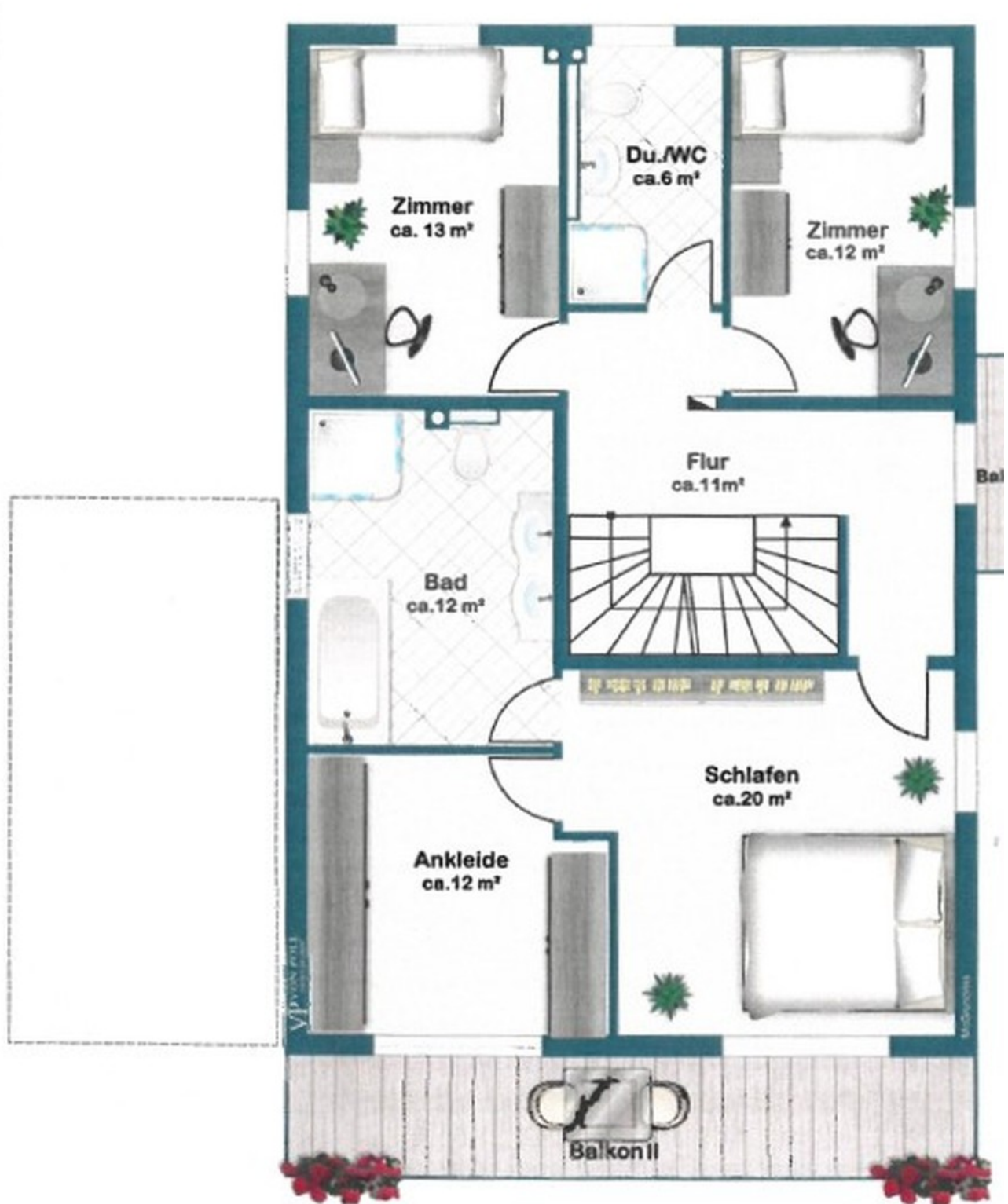
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



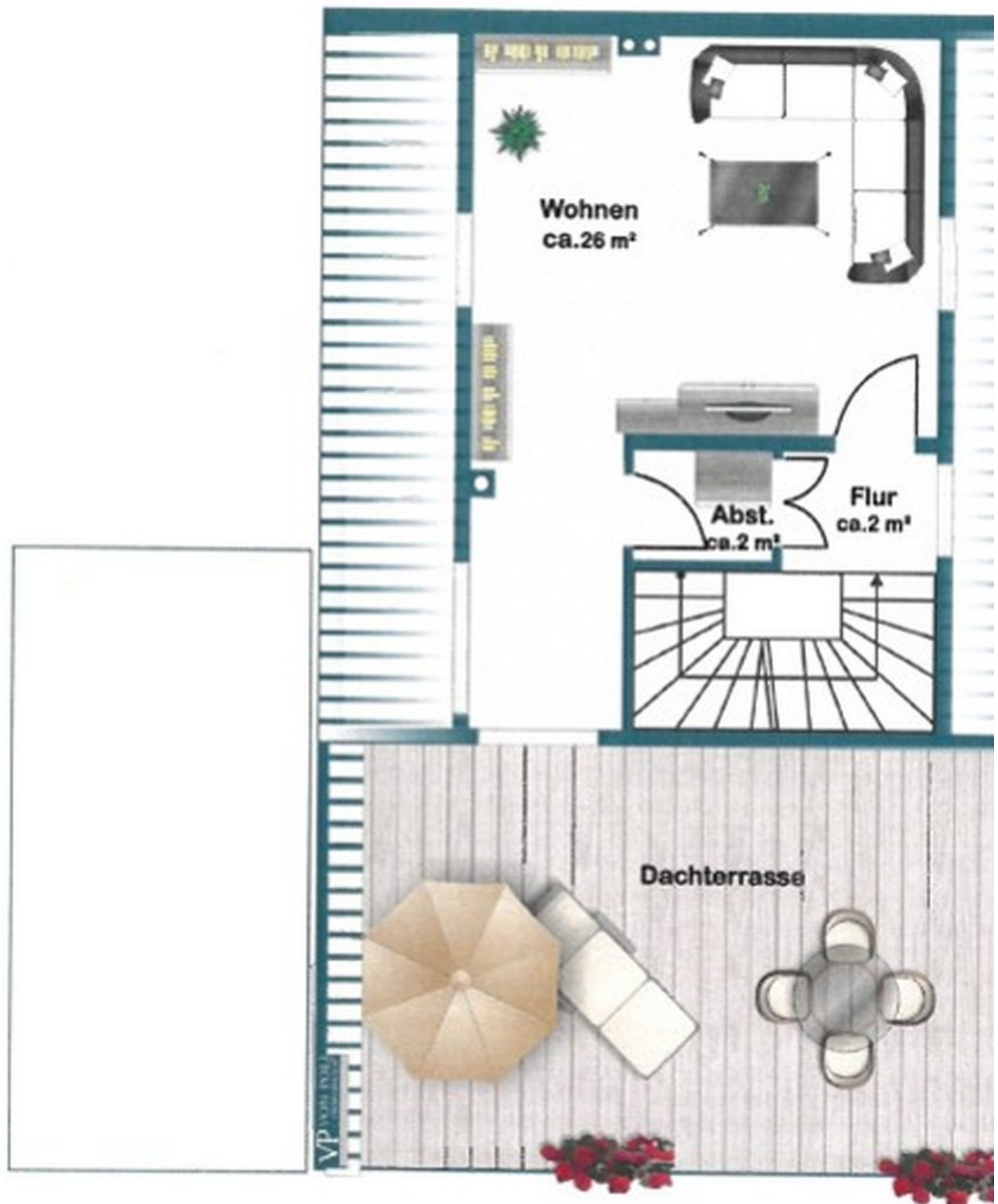
Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss