

# Exposé

**Erdgeschoßwohnung in Frankfurt am Main**

**4-Zimmer Wohnung mit 180m<sup>2</sup> Garten - Bestlage  
Frankfurt RIEDBERG – vom Privat**



Objekt-Nr. OM-409312

**Erdgeschoßwohnung**

Verkauf: **975.000 €**

Friedrich-Dessauer-Str.  
60438 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – stilvoll, modern, privat und zentral.

Diese exklusive barrierefreie Eigentumswohnung im beliebten Stadtteil Frankfurt-Riedberg vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die keine Wünsche offenlässt.

### Wohngefühl & Ausstattung

Die Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster viel Tageslicht erhält und einen direkten Zugang zur großen Terrasse bietet – perfekt für entspannte Abende oder gesellige Grillrunden.

Der 180 m<sup>2</sup> große Privatgarten lädt zum Spielen, Entspannen und Genießen ein und bietet ausreichend Platz für Familien, Hobbygärtner oder gemütliche Sonnenstunden.

Die hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten lässt keine Wünsche offen und ist für ergonomisches Arbeiten perfekt ausgestattet.

Das Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum stilvollen Tageslichtbad en Suite mit Badewanne und Dusche.

Zwei weitere gleich große Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Ein zusätzliches Duschbad, sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Stellfläche und Anschluss für Waschmaschine und Trockner runden das Raumangebot ab.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen Ihnen ein großer Stellplatz mit Stromanschluss, ein Kellerraum sowie gemeinschaftliche nutzbare Räume für Fahrräder, Kinderwagen und Wäsche.

### Highlights im Überblick:

+++ 4-Zimmer-Wohnung mit 118,3m<sup>2</sup> Wohnfläche

+++ Baujahr 2015

+++ barrierefreier Zugang vom Eingang bis zur Wohnung

+++ Lichtdurchfluteter und großzügig geschnittener Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten

+++ Privatgarten ca. 180 m<sup>2</sup> zur eigenen Nutzung

+++ Gartenhaus

+++ Deckenhöhe ca. 2,70 m

+++ Bodentiefe Fenster in allen Räumen mit Dreischeibenisolierverglasung und elektrische Rollläden

+++ Hochwertiger Parkettboden und Fußbodenheizung in allen Räumen

+++ Schlafzimmer mit Zugang zum Tageslicht Bad en Suite mit Dusche und Badewanne

+++ Separates Duschbad mit Duschkabine

+++ Hochwertige Einbauküche in Hochglanz weiß mit Elektrogeräten von Siemens

+++ großer Abstell-/Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

+++ Videogegensprechanlage

+++ Tiefgaragenstellplatz mit Steckdosenanschluss (+30.000 €)

+++ Keller, Fahrradraum, Trockenraum und Kinderwagenraum

+++ Aufzug

## Ausstattung

Im Rahmen des Wohnungsverkaufs sind bestimmte Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände verpflichtend zu übernehmen. Diese sind nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten, sondern werden separat zu einem Gesamtpreis von 12.000 € veräußert.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

+++ Privatverkauf – provisionsfrei

+++ Die Übergabe der Wohnung erfolgt nach beidseitiger Abstimmung.

+++ Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme

Bitte stellen Sie sich kurz vor – wir melden uns gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Bitte nur Anfragen von ernsthaften Kaufinteressenten.

## Lage

Frankfurt-Riedberg gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt – modern, grün und ideal angebunden. Die U-Bahn bringt Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt oder zum NordWestZentrum. Auch die Autobahnen A5 und A661 sowie mehrere Buslinien sind schnell erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Einkaufszentrum, Ärztehaus, Apotheken, Schulen, Kitas, Universität und Fitnessstudio sind komfortabel zu Fuß erreichbar.

Entfernungen im Überblick:

+++ 2 Minuten zum Einkaufszentrum (Aldi, DM, Rewe, Apotheke, Bäcker, Friseur)

+++ 4 Gehminuten zur U-Bahn-Station „Uni Campus Riedberg“ (Linien U8 und U9)

+++ 1 Minute zum Gymnasium Riedberg, 7 Minuten zur Marie-Curie-Schule und zur Universität

+++ 5 Minuten zum Fitnessstudio

+++ Mehrere Spielplätze in direkter Umgebung

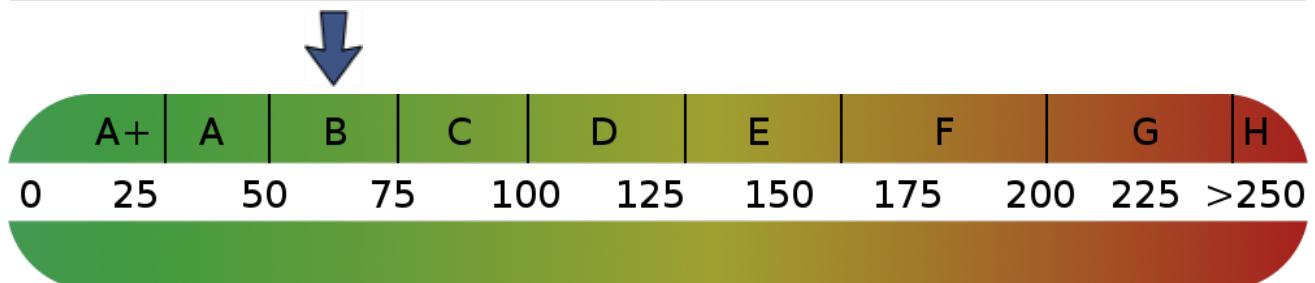
Der nahegelegene Riedbergpark und weitere Grünflächen bieten ideale Bedingungen für Erholung, Sport und entspannte Familienzeit.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

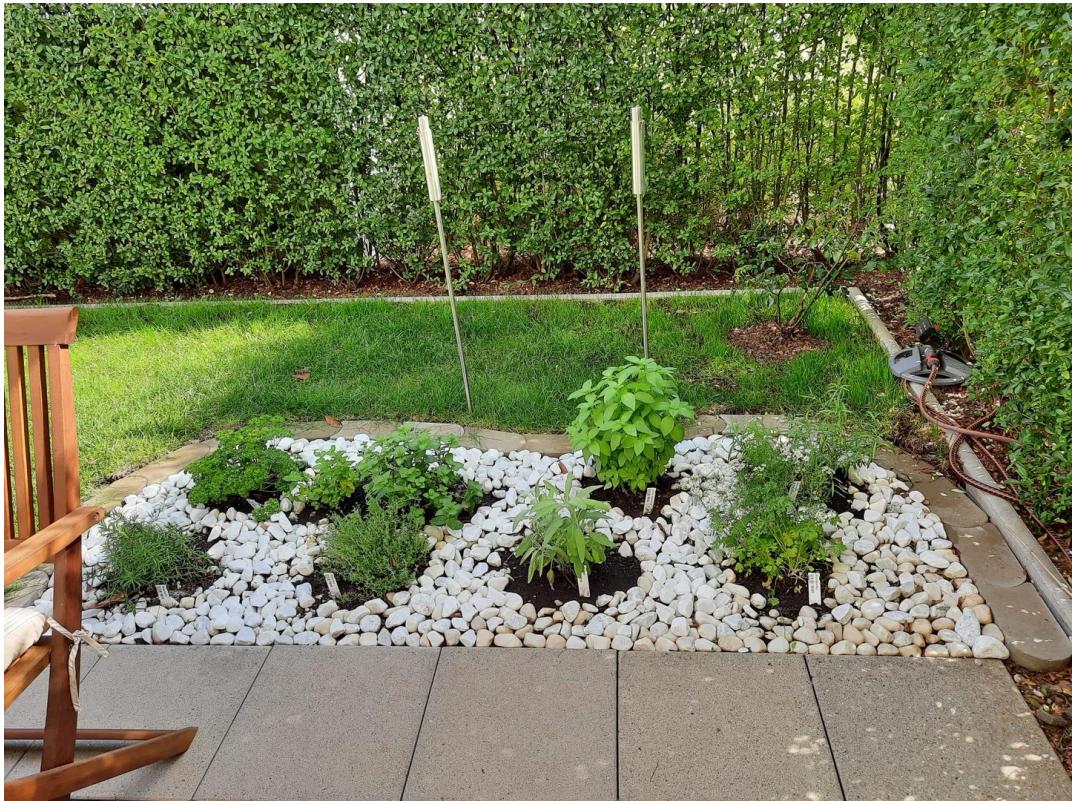


## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Ess+Wohnzimmer



Tageslicht Bad

# Exposé - Galerie



Duschkabine



Kind I

# Exposé - Galerie



Kind II



Schlafzimmer Bad en-Suite

# Exposé - Grundrisse

