

Exposé

Reihenhaus in Frankfurt

KfW-40 Effizienzhaus – Exklusiv & Selten: 8 m RMH mit EFH-Charakter in Toplage Frankfurt-Riedberg



Objekt-Nr. OM-450109

Reihenhaus

Verkauf: **1.169.000 €**

Ansprechpartner:
Davood Golzarnia

60438 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	231,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	148,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	58,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Reihemittelhaus hebt sich deutlich vom Standard ab: Mit einer Breite von 8 Metern ist es rund zwei Meter breiter als ein klassisches RMH und vermittelt dadurch ein Wohngefühl, das eher an ein Einfamilienhaus erinnert.

Die Raumaufteilung ist äußerst durchdacht. Jede Etage verfügt über ein eigenes Badezimmer.

Die oberirdische Wohnfläche beträgt 148 m².

Darüber hinaus stehen im Untergeschoss 58 m² zusätzliche Nutzfläche mit separatem Zugang zur Verfügung, die nicht in die Wohnfläche eingerechnet ist.

Es handelt sich um vollwertig wohnlich ausgebauten Räume, die vollständig beheizt sind und über ein Bad, eine Küche, Fenster zur Belüftung sowie eine Anbindung an die zentrale Be- und Entlüftungsanlage verfügen.

Die Fläche eignet sich somit ideal für Gäste, Au-pair, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Das massiv gebaute Haus überzeugt durch seine hochwertige Bauweise (KfW-40-Standard) und eine Ausstattung, die deutlich über dem Durchschnitt liegt.

Ausstattung:

- ++ KfW-40-Effizienzhaus
- ++ Beheizung über Fernwärme
- ++ Zentrale Be- und Entlüftungsanlage in allen 4 Etagen
- ++ Holz-Dreifachverglasung
- ++ Elektrische Rollläden und Holzschieblende
- ++ Luxuriöse Innenausstattung mit Marmortreppe- und Fliesenböden in Wohnzimmer, Küche, Bädern und Duschen
- ++ Hochwertige Einbauküche – modern und stilvoll von Schüller mit Miele-Geräten
- ++ Hohe Räume mit ca. 2.80 m Deckenhöhe – großzügiges Raumgefühl
- ++ 4 großzügige Tageslichtbäder und Gäste-WC mit Dusche, Bad mit Jacuzzi
- ++ Kamin
- ++ Bodenbeläge: Fliesen und Laminat in Wohnbereichen
- ++ Außenbereiche: Gartenterrasse, Terrasse und Dachterrasse
- ++ Ruhige, grüne Rückzugsoase im eigenen Garten
- ++ Untergeschoss als Wohnraum nutzbar
- ++ Praktische Nebenräume: Wasch- und Trockenraum, Abstellräume

Erdgeschoss (EG):

- Abgesenkter Wohn- und Essbereich mit Fußbodenheizung und Kamin
- Ca. 2.80 m Deckenhöhe
- Direkter Zugang zu einem privaten Garten mit über 56 m², pflegeleicht und diskret
- Elektrische Markise

• Hochwertige Schüller-Einbauküche mit sämtlichen Miele-Geräten, Zeitwert ca. 10.000 € zzgl. Neupreis von ca. 35.000 €

• Kamin

• Großzügiger Eingangsbereich mit

Einbauschränk und -integrierte

Glasschiebetür

• Gäste-Bad mit Tageslicht und Dusche

• Vorder- und rückseitige Terrassen

Obergeschoss (OG):

• Drei Schlafzimmer

• Großes Tageslichtduschbad mit Jacuzzi

• Integrierte Wandheizung

Dachgeschoss (DG):

• Vollwertiger Wohnbereich mit großem

Schlafzimmer

• Eigenes Tageslichtbad mit Dusche

• Großzügige Dachterrasse mit freiem

Blick über Felder und ins Umland

• Starkstromanschlüsse Küche

vorhanden

• Integrierte Wandheizung

Untergeschoss (UG):

• Zusätzliche wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Untergeschoss ca. 58m² (beheizt, mit Bad und separatem Zugang).

Außenbereich / Stellplatz

• Ein Carport-Stellplatz direkt am Haus Wert ca. 20.000 € zzgl.

• Kurzzeitiges Anfahren bis vor die

Haustür zum Be- und Entladen möglich

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Exklusive Wohnlage in Frankfurt-Riedberg

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und zugleich modernsten Wohnlagen Frankfurts – im hochwertigen Stadtteil Frankfurt-Riedberg. Die Umgebung ist geprägt von stilvoller Architektur, gepflegten Grünanlagen und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre auf höchstem Niveau.

Die Lage überzeugt durch eine erstklassige Infrastruktur mit kurzen Wegen: Hochwertige Kindertagesstätten, internationale Bildungsangebote sowie renommierte Schulen sind bequem fußläufig erreichbar und unterstreichen die Attraktivität für Familien mit gehobenem Anspruch.

Das nahegelegene RiedbergZentrum bietet eine exzellente Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, gehobener Gastronomie und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird dies durch eine umfassende medizinische Versorgung im direkten Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn gewährleistet eine schnelle und komfortable Verbindung in die Innenstadt von Frankfurt am Main sowie zu wichtigen Wirtschaftsstandorten und dem Flughafen.

Zahlreiche weitläufige Grünflächen, Parks und Felder in unmittelbarer Umgebung schaffen eine perfekte Balance zwischen urbanem Lebensstil und naturnaher Erholung – ein seltenes Zusammenspiel, das diese Lage besonders exklusiv macht.

Eine Adresse für höchste Ansprüche – stilvoll, ruhig und zugleich perfekt angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,03 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



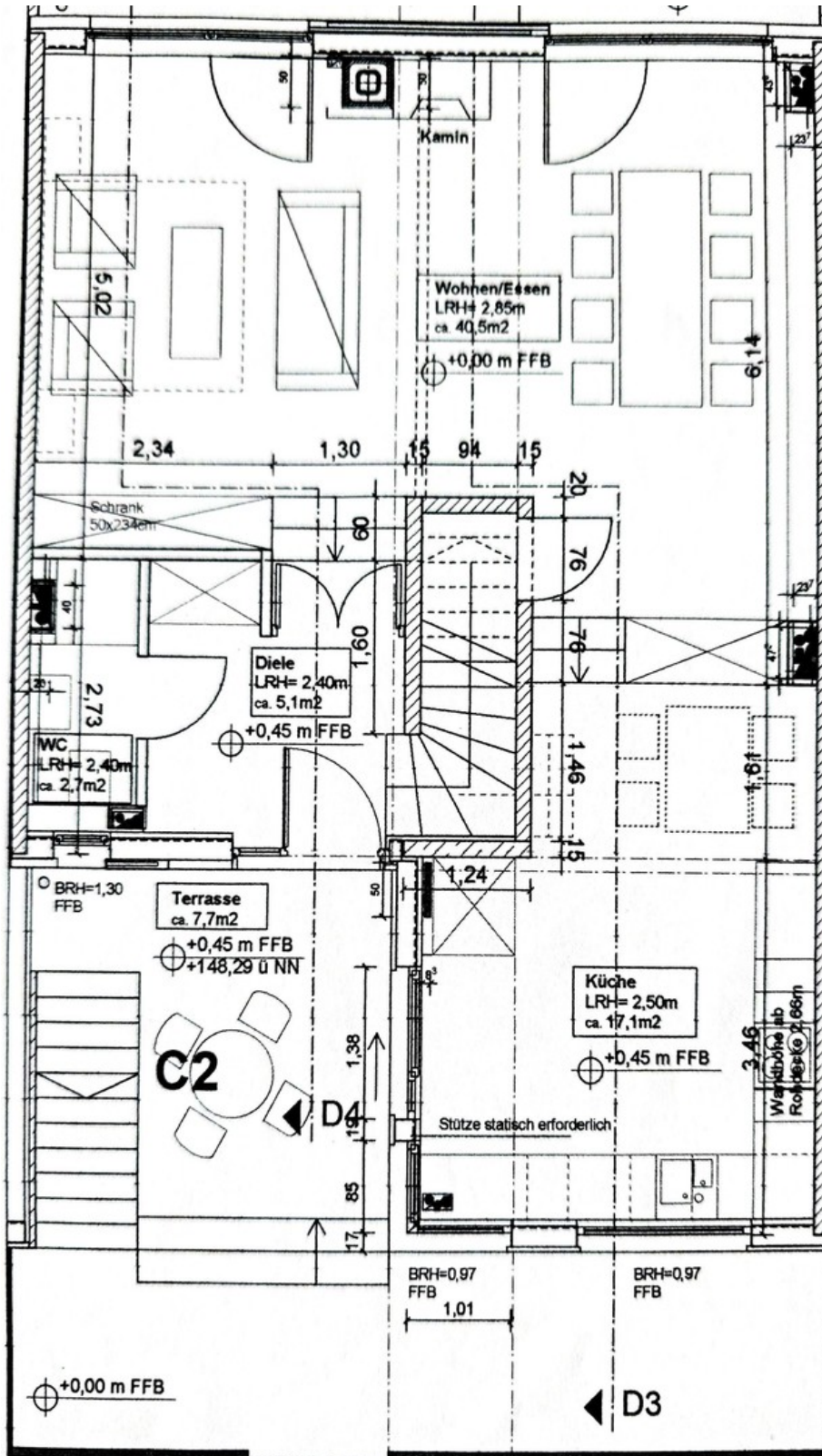
Exposé - Galerie



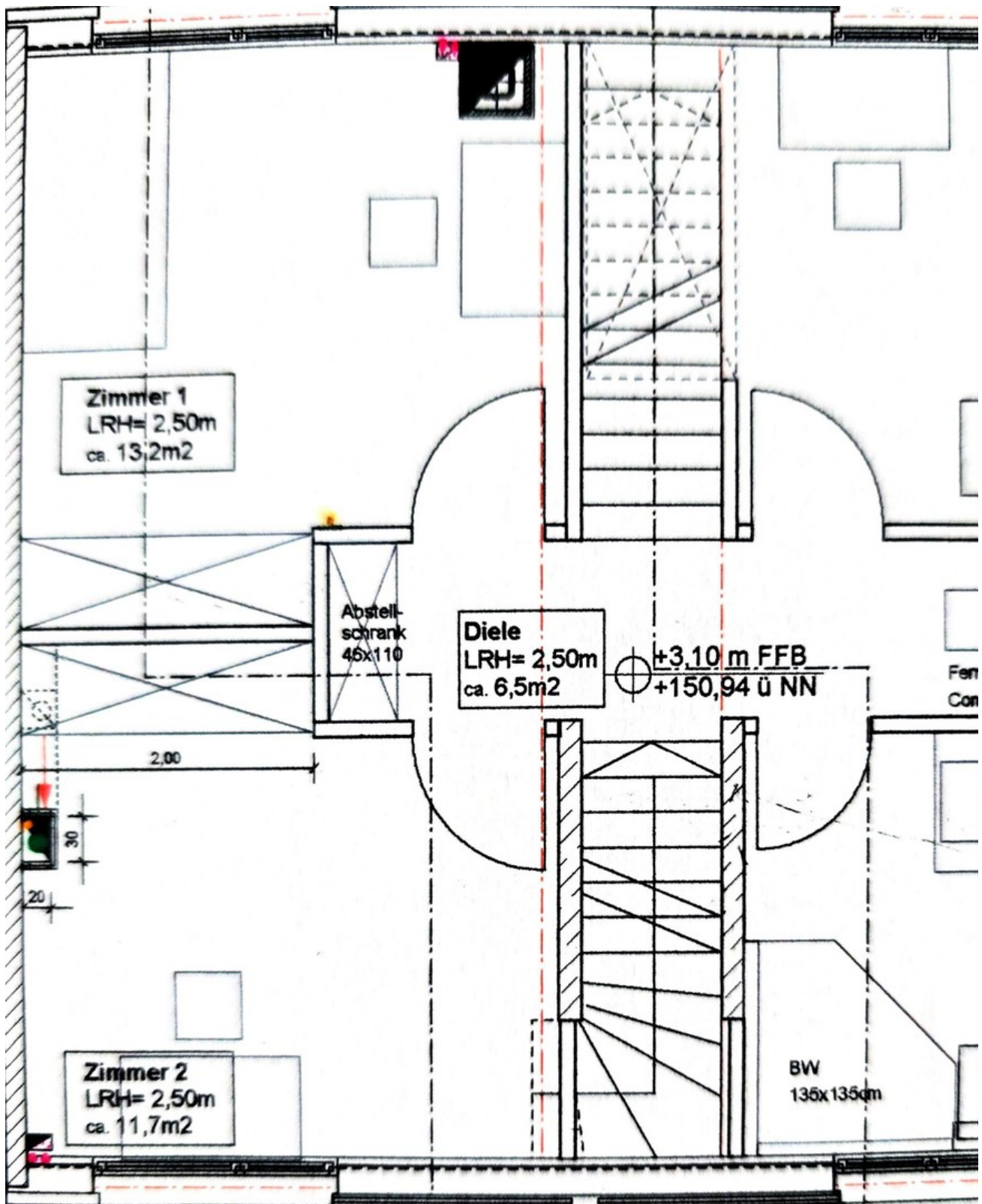
Exposé - Galerie



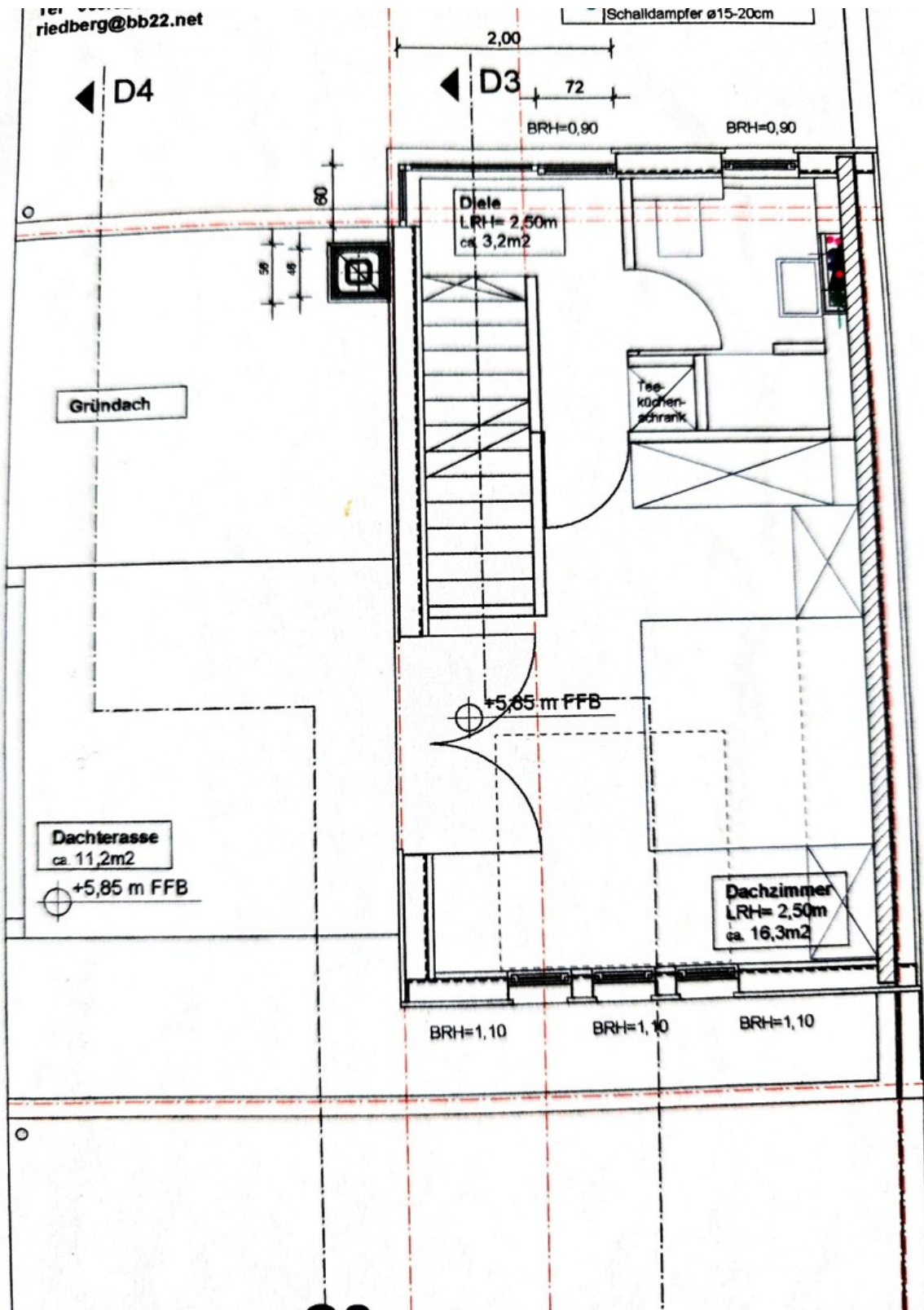
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

