

Exposé

Erdgeschosswohnung in Frankfurt am Main

Riedberg: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Haus-Charakter, 118 m², 180 m² Privatgarten | provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-409312**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **965.000 €**

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

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,30 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne, barrierefreie 4-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Jahr 2015 vereint energieeffizientes Wohnen mit dem Komfort eines Hauses in einer der gefragtesten Lagen Frankfurts.

Das zentrale Herzstück dieser Immobilie ist der außergewöhnlich große Privatgarten mit ca. 180 m² Sondernutzungsrecht inklusive Gartenhaus – eine echte Seltenheit am Riedberg. Gemeinsam mit der ca. 14 m² großen Terrasse entsteht ein großzügiger Außenbereich, der viel Raum für Familie, Erholung und Freizeit bietet und ein Wohngefühl vermittelt, das dem eines Hauses sehr nahekommt.

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit nur 13 Wohneinheiten und überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie die energieeffiziente Bauweise (Energieeffizienzklasse B).

Der helle und großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. In Kombination mit Fußbodenheizung und hochwertigem Parkett entsteht ein moderner, angenehmer Wohnkomfort.

Das Schlafzimmer verfügt über ein stilvolles Bad en Suite mit Badewanne und Dusche. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Ein separates Duschbad sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Die moderne Einbauküche mit Elektrogeräten von Siemens ist hochwertig ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie funktionale Arbeitsflächen.

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

Highlights im Überblick:

+++ ca. 180 m² Privatgarten mit Sondernutzungsrecht inkl. Gartenhaus (Seltenheit am Riedberg)

+++ ca. 14 m² Terrasse mit direktem Gartenzugang

+++ Baujahr 2015 | Energieeffizienzklasse B

+++ Barrierefrei mit Aufzug bis in die Wohnung

+++ Nur 13 Wohneinheiten, gepflegte Wohnanlage

+++ Dreiseitige Belichtung für viel Tageslicht

+++ Deckenhöhe ca. 2,70 m

+++ Bodentiefe Fenster, 3-fach Verglasung & elektrische Rollläden

+++ Hochwertiger Parkettboden und Fußbodenheizung in allen Räumen

+++ Bad en Suite mit Dusche & Badewanne + separates Duschbad

+++ Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten

+++ großer Abstell-/Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

+++ Videogegensprechanlage

+++ Tiefgaragenstellplatz mit Steckdosenanschluss (+25.000 €)

+++ Keller, Fahrradraum, Trockenraum & Kinderwagenraum

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt durch die Eigentümer und ist für Käufer provisionsfrei. Das monatliche Hausgeld beträgt 490 €, zusätzlich werden 100 € monatlich der Instandhaltungsrücklage zugeführt. Die Wohnung verfügt über einen anteiligen Rücklagenbestand von ca. 11.000 €.

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst genutzt und kann nach Absprache übernommen werden.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht. Gerne vereinbaren wir im Anschluss einen persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

Frankfurt-Riedberg zählt zu den modernsten und familienfreundlichsten Wohnlagen der Stadt und verbindet urbanes Leben mit viel Grün und hoher Lebensqualität.

Der Stadtteil überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und eine sehr gute Anbindung an die Frankfurter Innenstadt.

Die U-Bahn-Station „Uni Campus Riedberg“ (U8/U9) ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zum NordWestZentrum. Auch die Autobahnen A5 und A661 sind in kurzer Zeit erreichbar.

Im direkten Umfeld befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Apotheken sowie ein Ärztehaus sind bequem fußläufig erreichbar. Schulen, Kitas, die Universität sowie mehrere Sport- und Freizeitangebote unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit der Lage.

Entfernungen im Überblick:

+++ ca. 2 Minuten zum Einkaufszentrum (REWE, ALDI, dm, Apotheke, Bäcker, Friseur)

+++ ca. 3 Gehminuten zur U-Bahn-Station „Uni Campus Riedberg“ (U8/U9)

+++ direkt gegenüber dem Gymnasium Riedberg

+++ ca. 5 Minuten zur Marie-Curie-Schule sowie zur Goethe-Universität (Campus Riedberg)

+++ ca. 5 Minuten zum Fitnessstudio

+++ mehrere Spielplätze in unmittelbarer Umgebung

Freizeit & Umgebung:

Der nahegelegene Riedbergpark sowie weitere Grünflächen bieten ideale Möglichkeiten für Erholung, Sport und entspannte Freizeitgestaltung im Grünen.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie

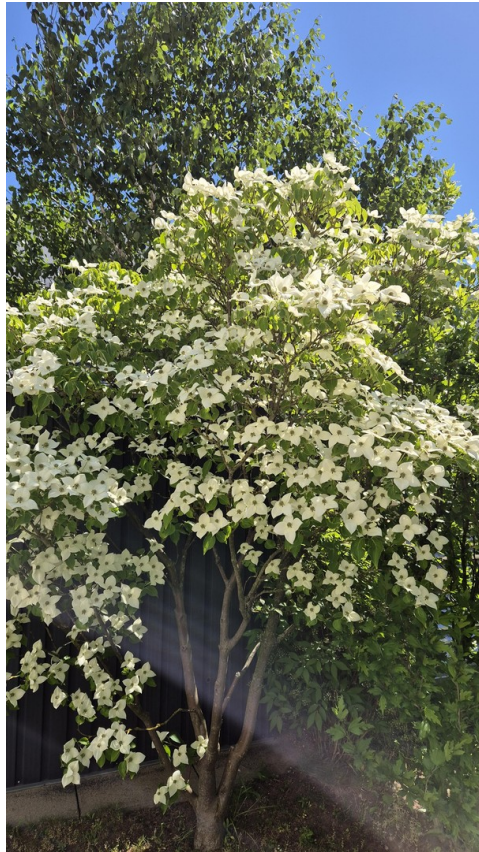


Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Esszimmer



Ess+Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bad en-Suite



Tageslicht Bad

Exposé - Galerie



Kind, Arbeits- und Gästezimmer



Bad mit Duschkabine

Exposé - Grundrisse

central living
riedberg

GARTENWOHUNG
4 Zimmer

Haus 1:
Wohnung: 1 - EG

Haus 2:
Wohnung: 14 - EG



Gesamtwohnfläche 118,3 m²

Diele 13,1 m²

Gäste-WC / DU 3,8 m²

Hauswirtschaftsraum 3,8 m²

Bad 7,4 m²

Wohnen, Essen, Kochen 37,1 m²

Schlafen 17,4 m²

Kind 1 11,1 m²

Kind 2 11,1 m²

Terrasse überdacht (50%) 4,3 m²

Terrasse (33%) 9,2 m²

zzgl. Privatgarten 180,0 m²

Maßstab Grundriss 1:100

16

