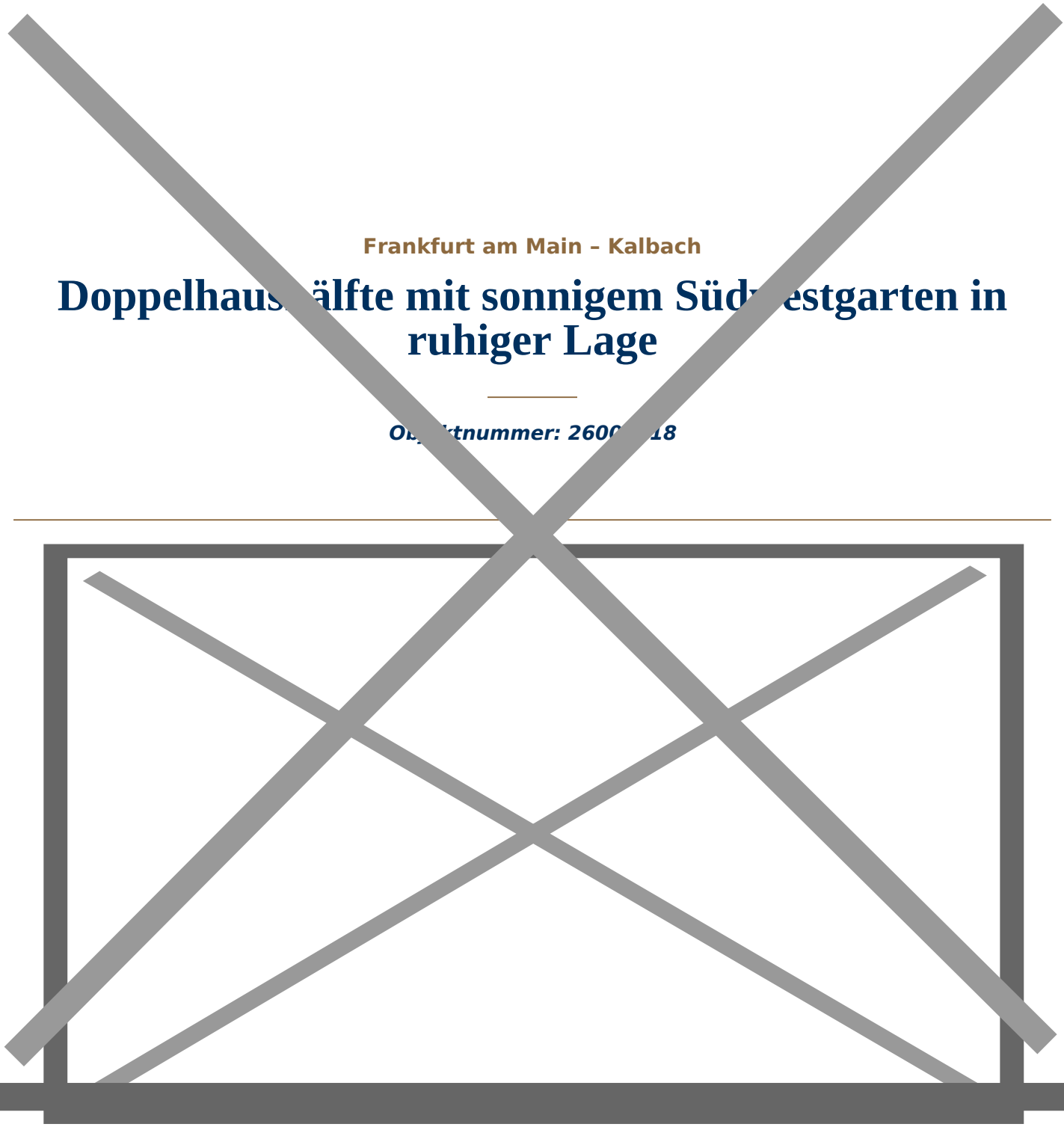
Frankfurt am Main – Kalbach

Doppelhaushälfte mit sonnigem Südwestgarten in ruhiger Lage

Objektnummer: 2600…18



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 186 m²



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundriss
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Auf einen Blick

Objektnummer	260013[illegible]	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96 m²	Hausty[illegible]	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Pro[illegible]on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	[illegible]ustand der [illegible]obilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	3	Bau[illegible]se	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfl[illegible]	ca. 35 m²
Baujahr	1989	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 Garage		

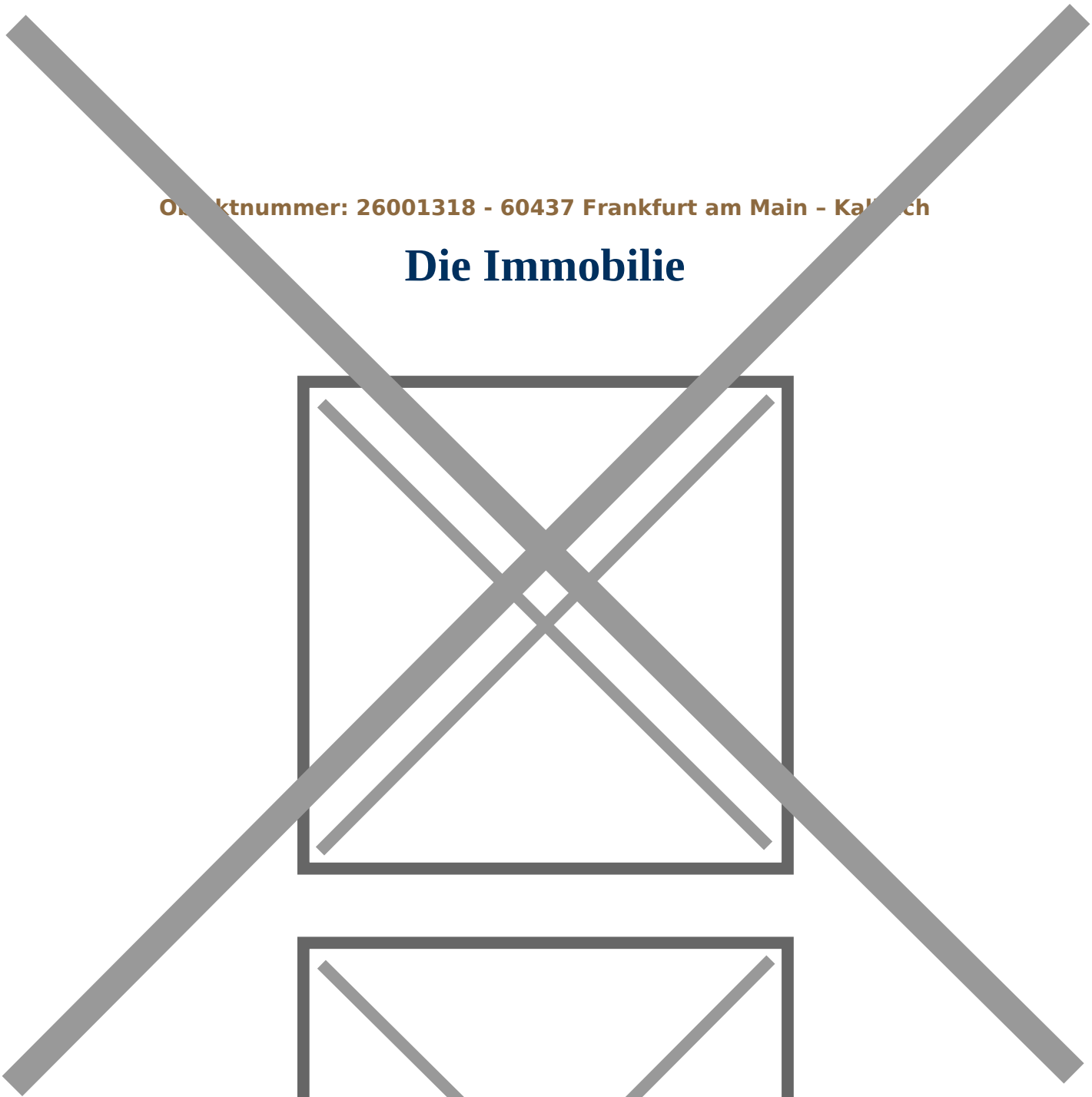
Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	137.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.06.2034	Energie-effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1989

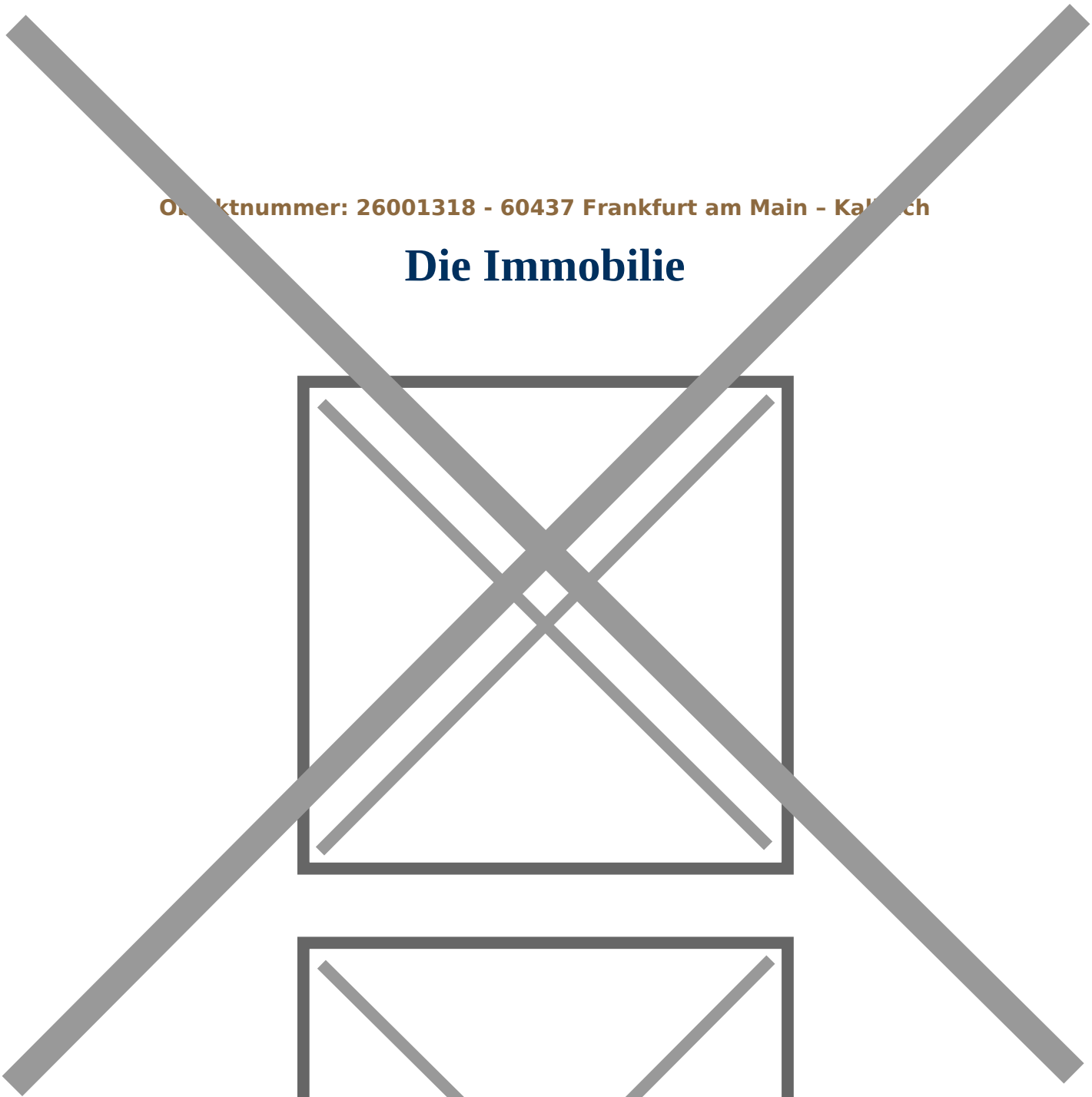
Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie



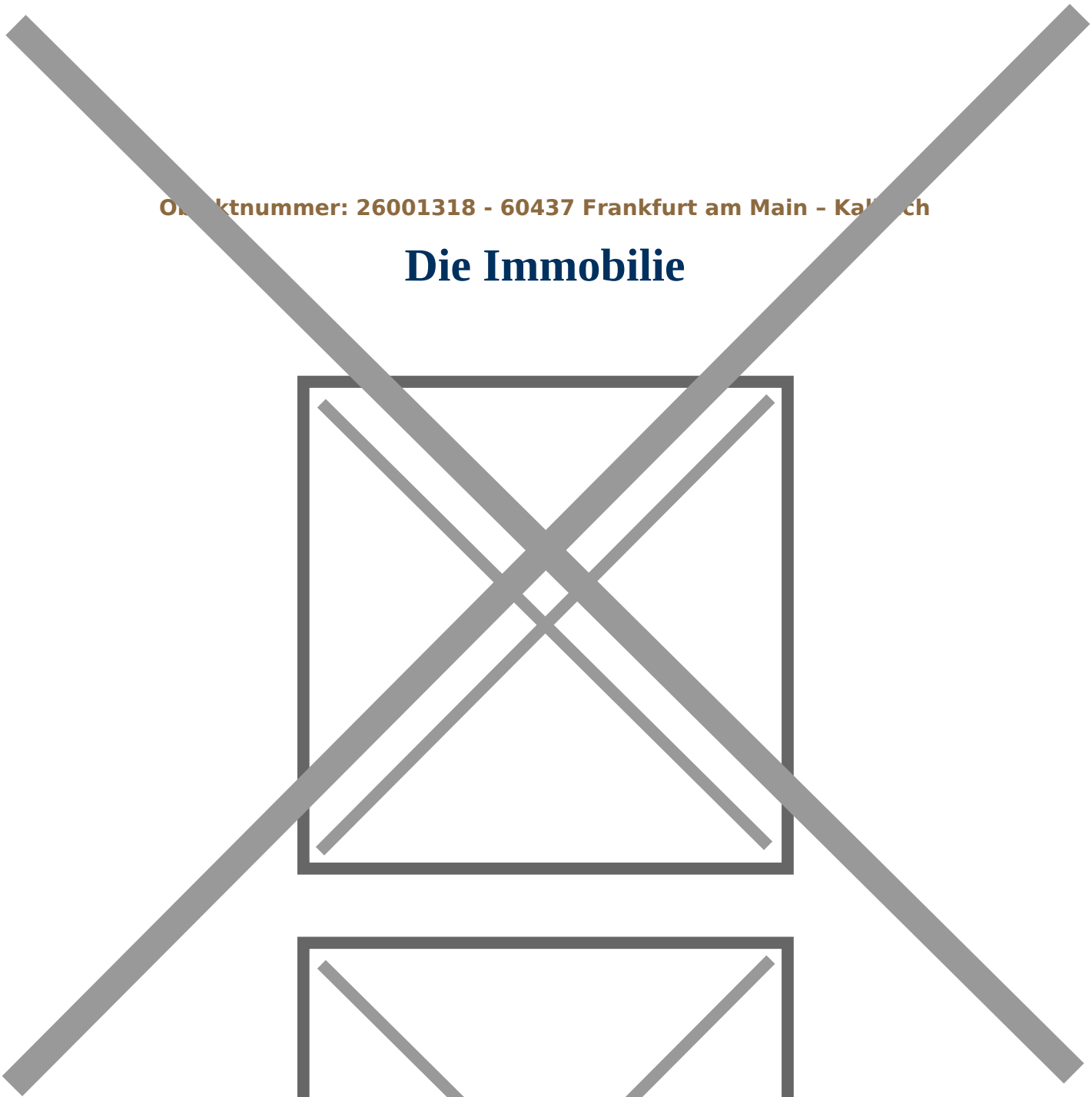
Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie



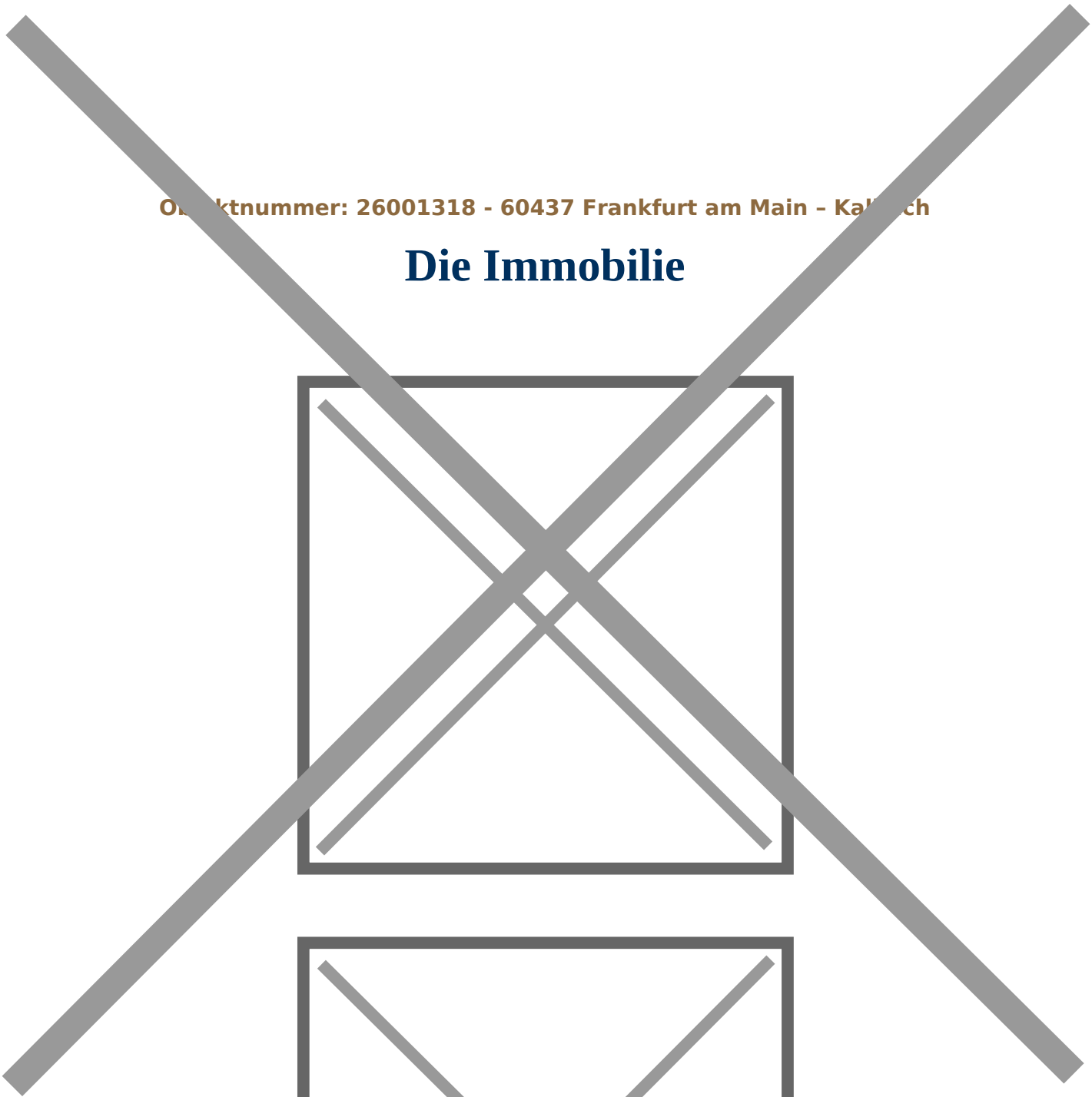
Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie



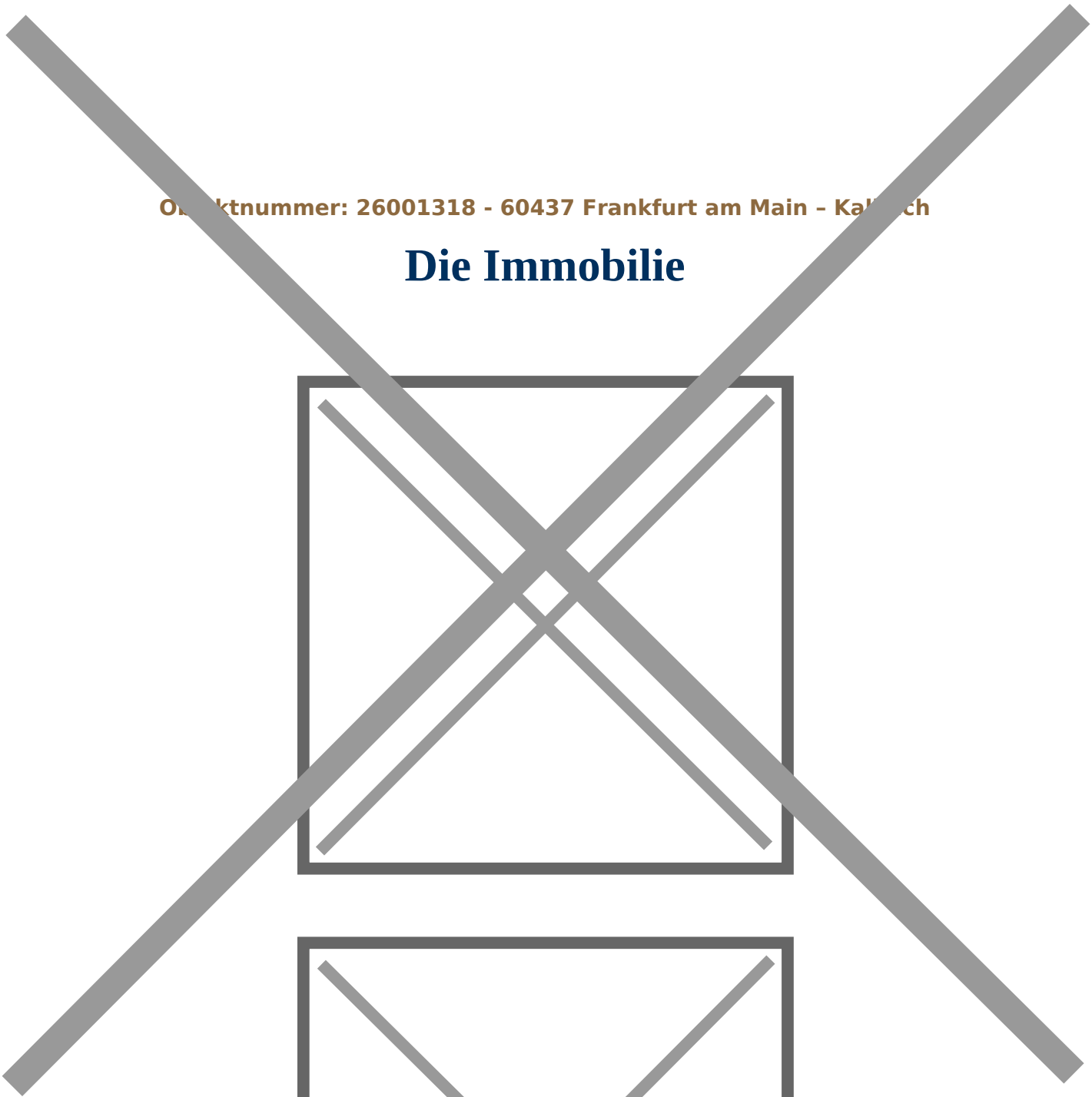
Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie



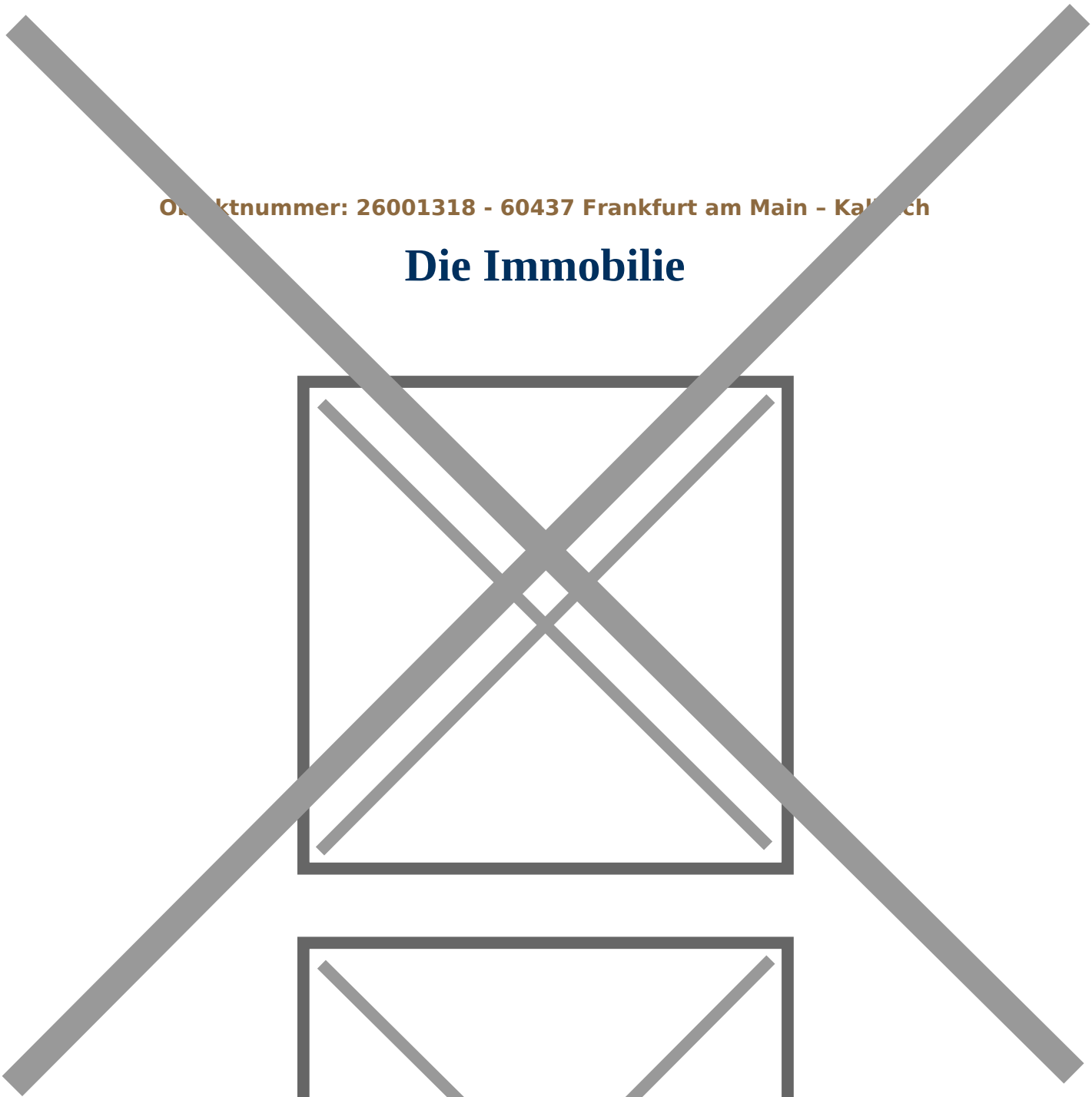
Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie



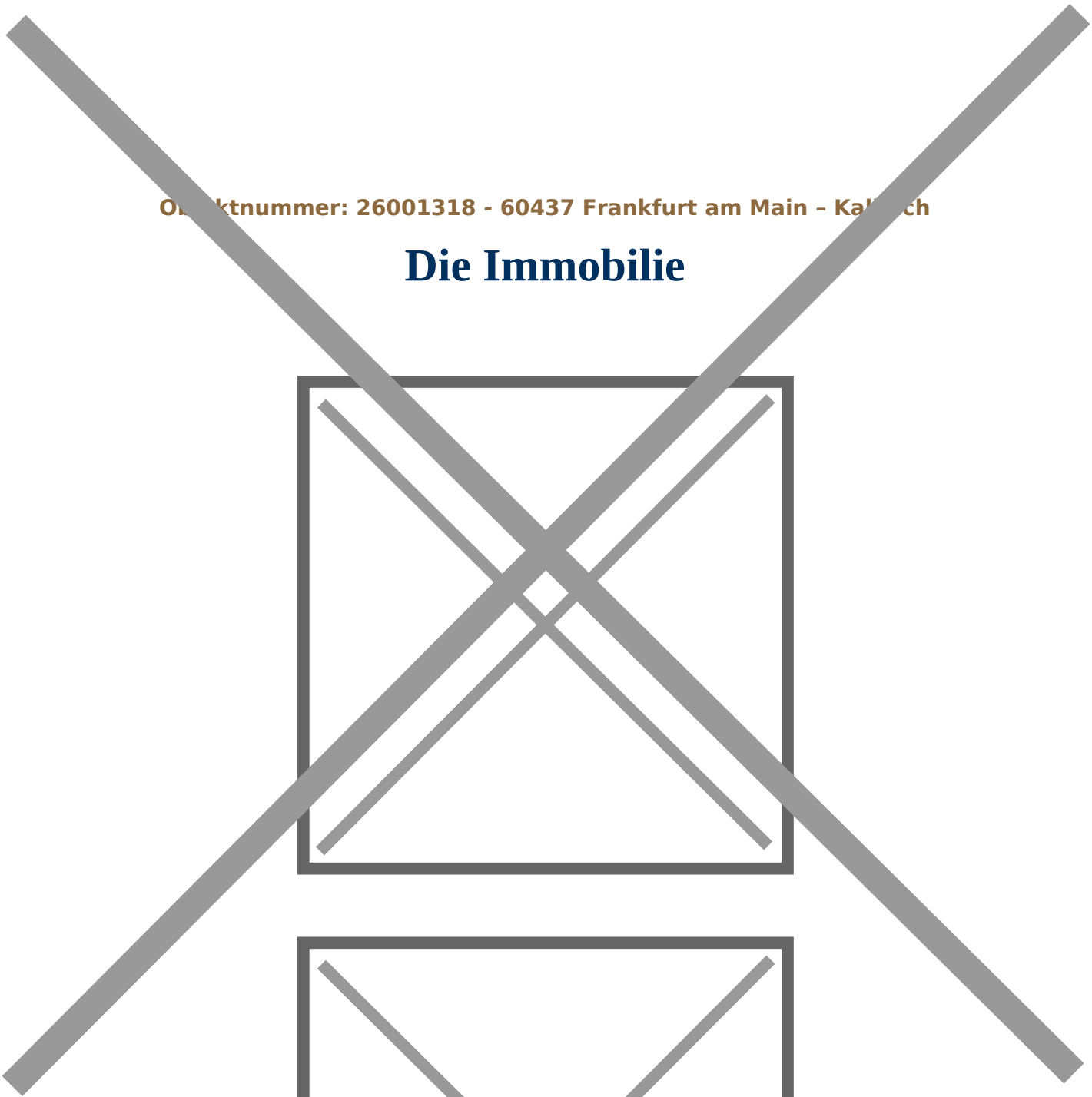
Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie



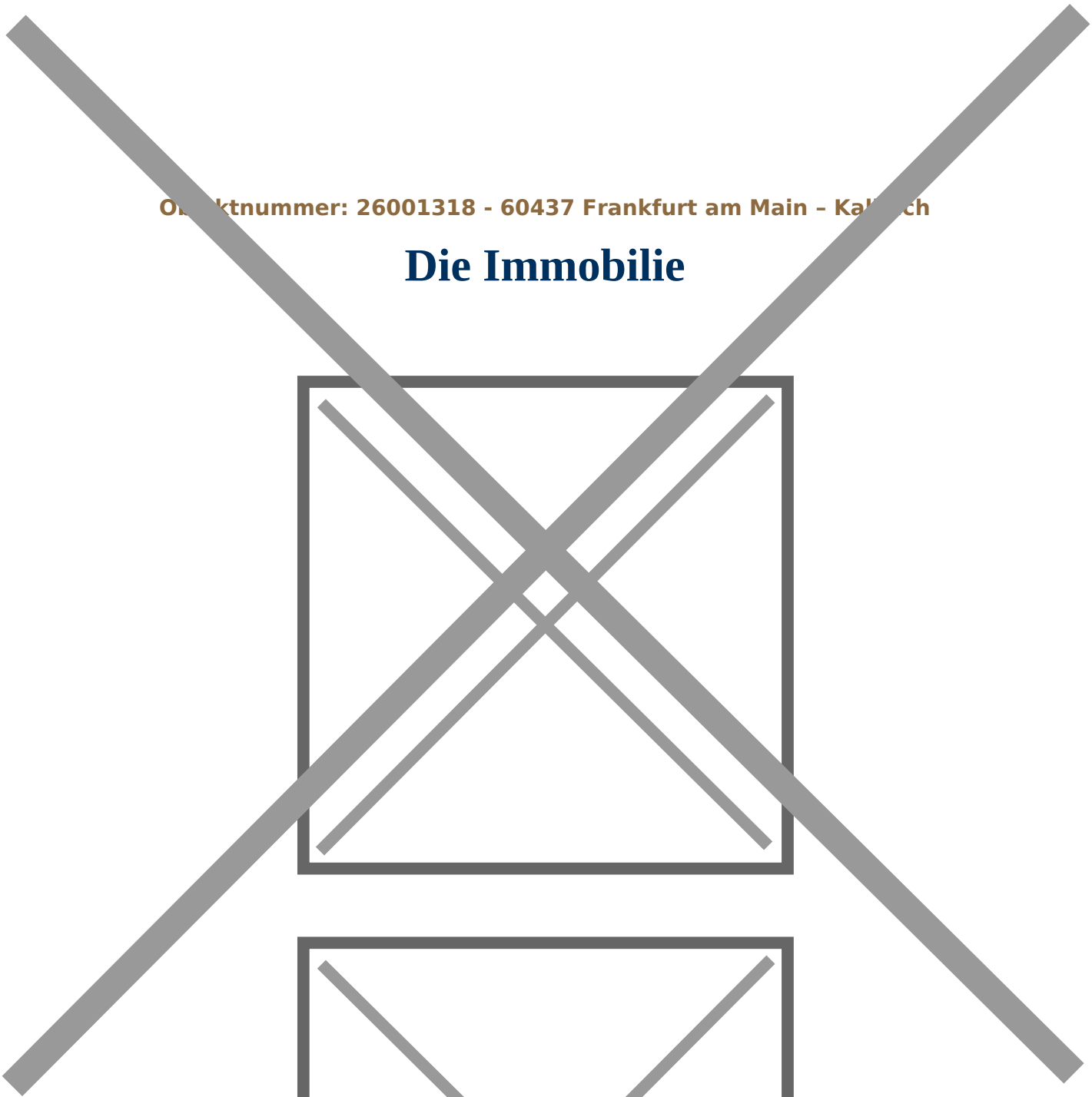
Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie



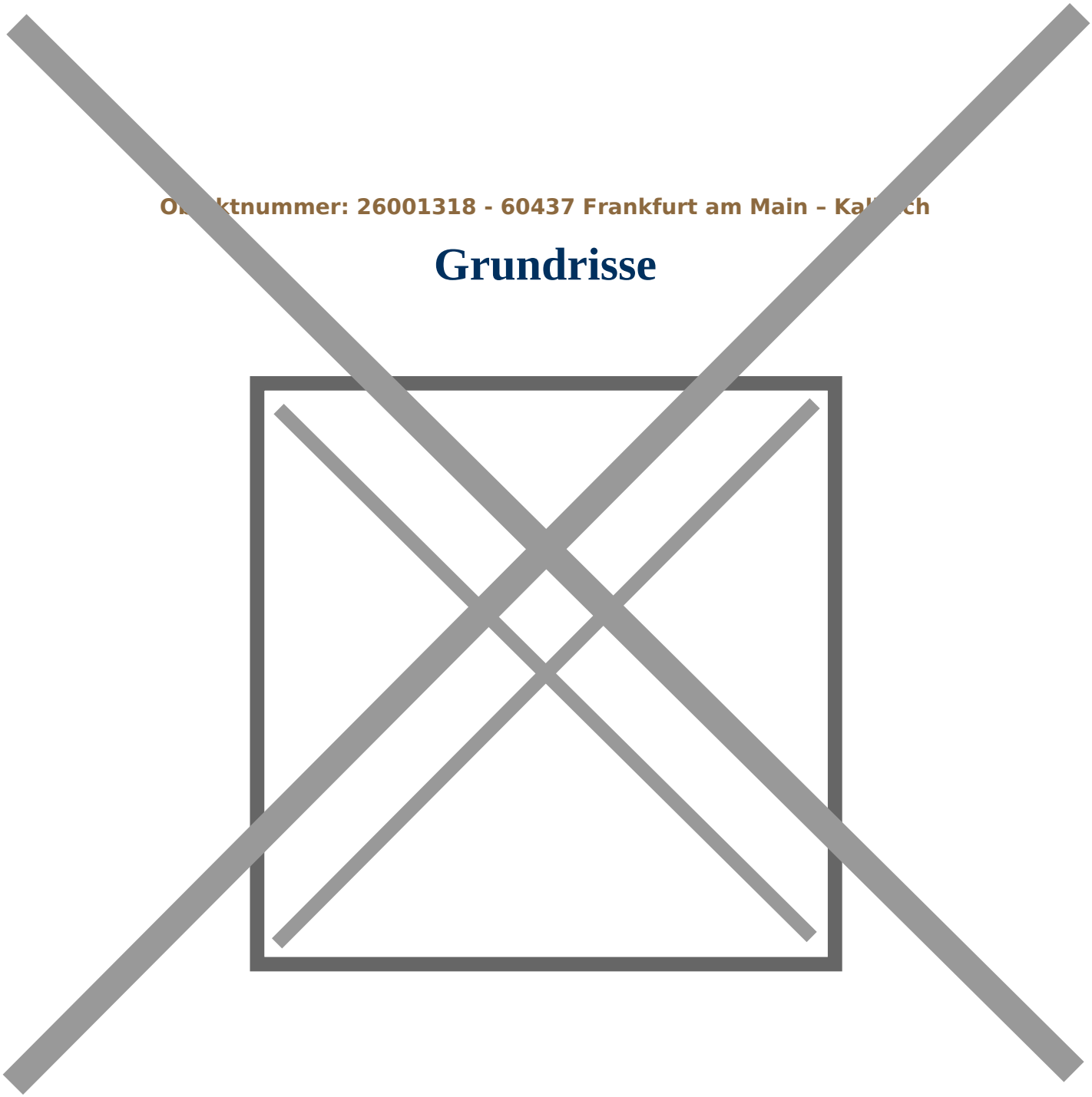
Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

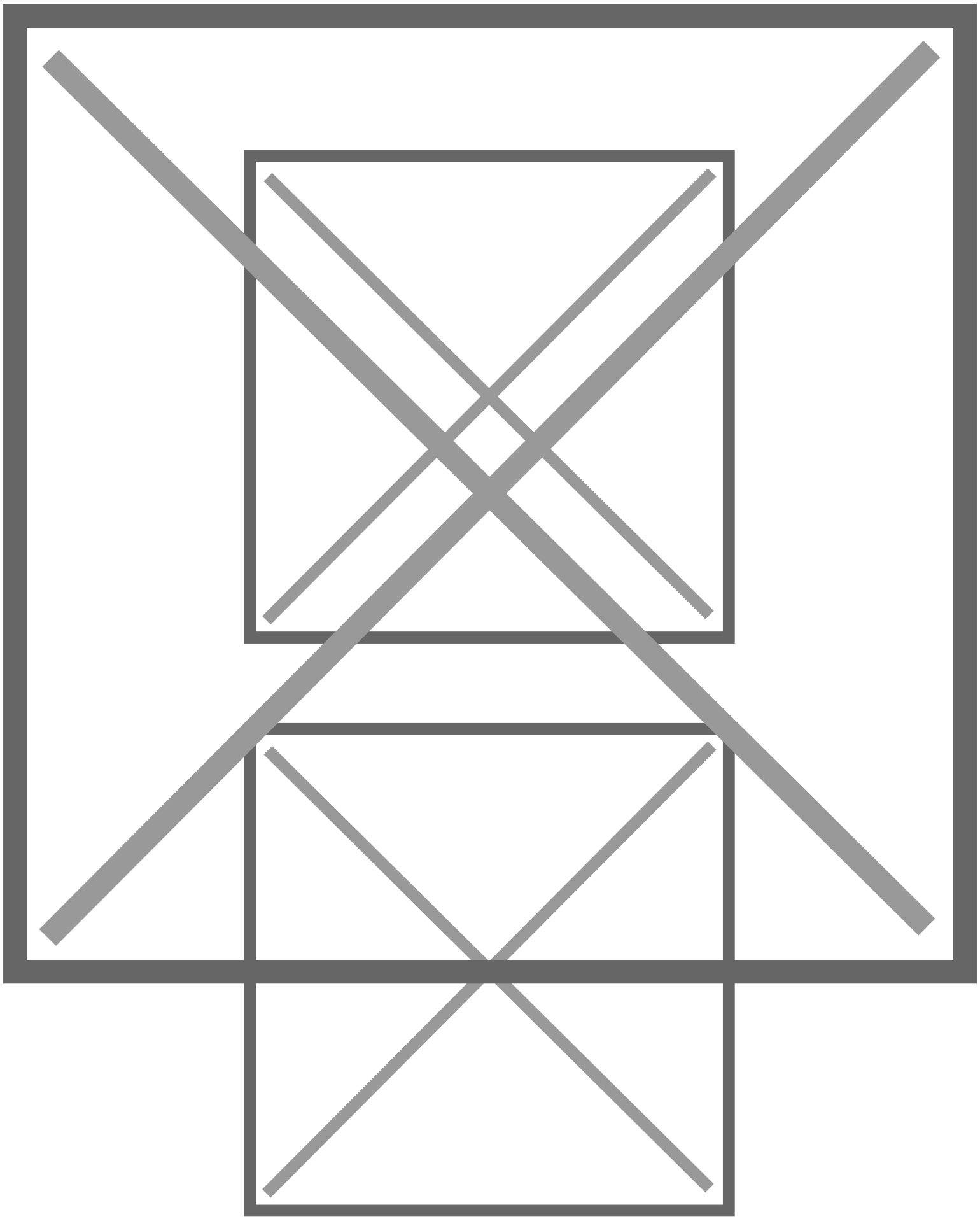
Die Immobilie

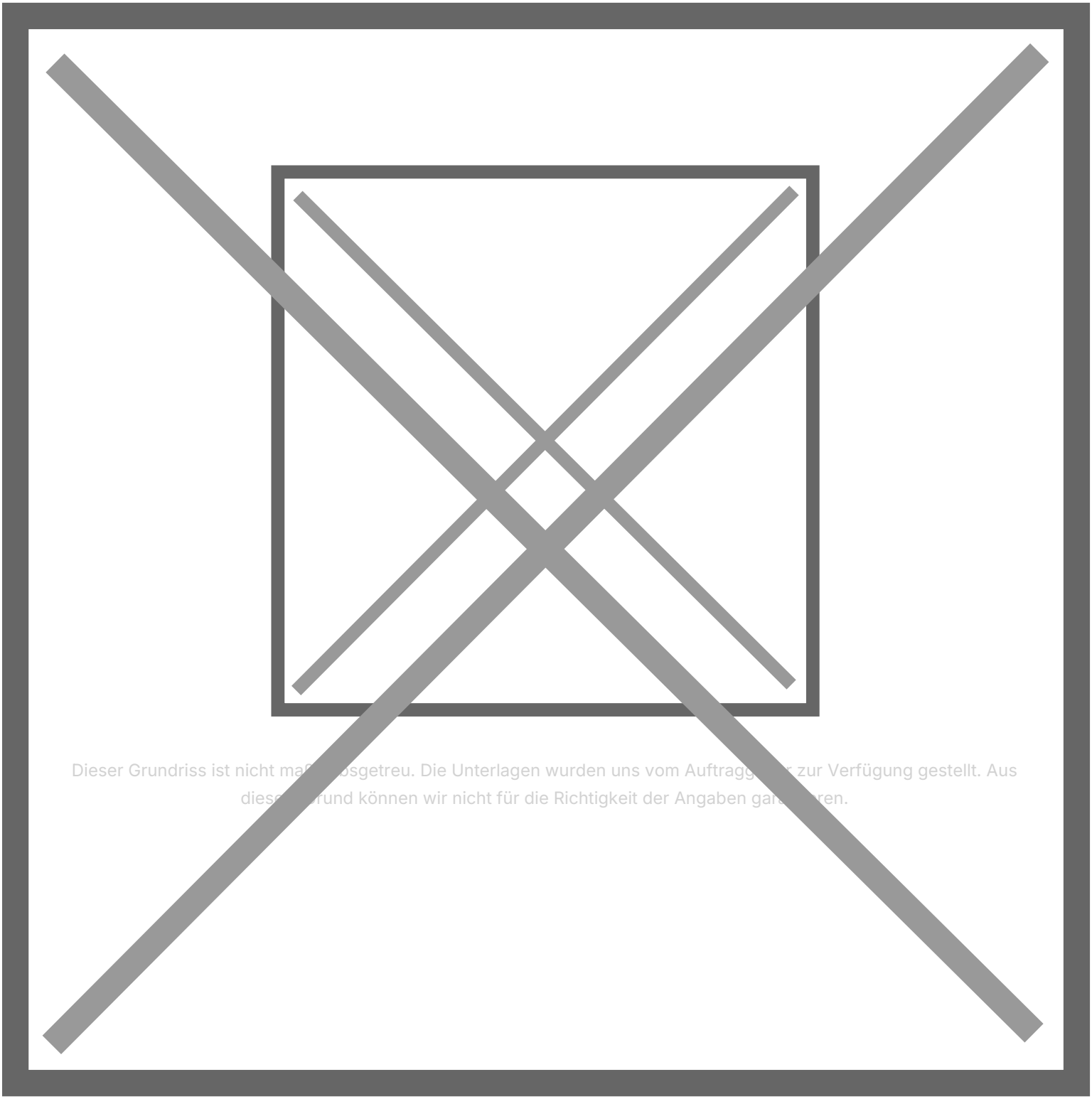


Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Ein erster Eindruck

Diese kompakte und solide Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage von Kalbach. Der nach Süden und Südwesten ausgerichtete Garten bietet von der Terrasse bis in den späten Nachmittag hinein sonnige Stunden. Hier lässt sich ungestört verweilen. Der direkte Zugang vom Hobbyraum im Untergeschoss unterstützt ebenso den Rückzugsort wie als Platz für geselliges Beisammensein. Der Balkon im Obergeschoss erweitert das Wohnerlebnis nach außen und bietet eine weitere Ebene, auf der das Leben entfalten kann.

Die rund 96 Quadratmeter große Wohnfläche verteilt sich auf vier Zimmer, die sich flexibel an die Bedürfnisse des Alltags anpassen lassen. Drei Schlafzimmer bieten Rückzug und Geborgenheit. Zur Verfügung stehen insgesamt zwei Tageslichtbäder sowie ein Gäste-WC.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1989 und trägt Spuren der Zeit. Ein Raum für persönliche Interpretation und neue Ideen lassen. Während die Grundsubstanz solide wirkt, bieten die renovierungsbedürftigen Bereiche Gelegenheit, Materialien und Farben nach eigenem Geschmack zu wählen und die Atmosphäre ganz individuell zu gestalten. Die vorhandene Ausstattung bietet dafür eine verlässliche Basis.

Ein weiteres Plus ist die Einzelgarage, die einen direkten Zugang vom Garten bietet. Vor der Einfahrt finden bis zu zwei zusätzliche Fahrzeuge Platz – praktisch und komfortabel zugleich, gerade im Alltag. Das rund 186 Quadratmeter große Grundstück ist überschaubar und pflegeleicht, bietet jedoch ausreichend Fläche für entspannte Stunden im Freien und kleine gärtnerische Projekte.

Wer sich nach einem Ort mit Potenzial und Bodenständigkeit sehnt, findet hier einen

Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Ausstattung und Details

- Laminat- und Fliesenböden
- Rollläden (teilweise elektrisch bedienbar)
- Zwei Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Ein Hobbyraum im Untergeschoss mit Zugang zum Garten
- Balkon und Terrasse
- Süd/Südwest ausgerichteter Garten
- Einzelgarage mit Zugang vom Garten sowie weitere Stellplätze in der Einfahrt

Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Alles zum Standort

Der Stadtteil Kalbach mit dem Ortsteil Riedberg, im Norden von Frankfurt gelegen, wurde bereits in den 70er Jahren eingemeindet. Ursprünglich von landwirtschaftlicher Nutzung dominiert, hat er sich aufgrund seiner Nähe zur City wie zur Natur mehr und mehr zu einer begehrten Wohnlage entwickelt.

Die Innenstadt ist von hier aus nur eine 15 minütige U-Bahnfahrt entfernt und von der Höhe als Skyline gut sichtbar, die Nidda und der Grüngürtel Frankfurts befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindungen gewährleisten eine perfekte Mobilität.

Am Riedberg wurde in den letzten Jahren eine architektonisch äußerst anspruchsvolle Wohnbebauung mit formal und ökologisch vielfach ausgezeichneten Einfamilienhäusern realisiert. Beide Stadtteile sind mit Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen bestens ausgestattet, was das Familienleben hier besonders attraktiv macht. Die Nähe zur „Science-City“, dem neuen naturwissenschaftlichen Campus der Goethe-Universität, sowie zu anderen Instituten wie dem Max-Planck-Institut für Biophysik und dem Frankfurter Innovationszentrum Biotechnologie, machen die Stadtteile insbesondere auch für dort Beschäftigte ziemlich interessant.

Der Stadtteil Kalbach liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit schnellen Wegen in die Frankfurter City, zum Flughafen und ins Umland.

Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter

Objektnummer: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 - 95 [illegible]79 0
E-Mail frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com