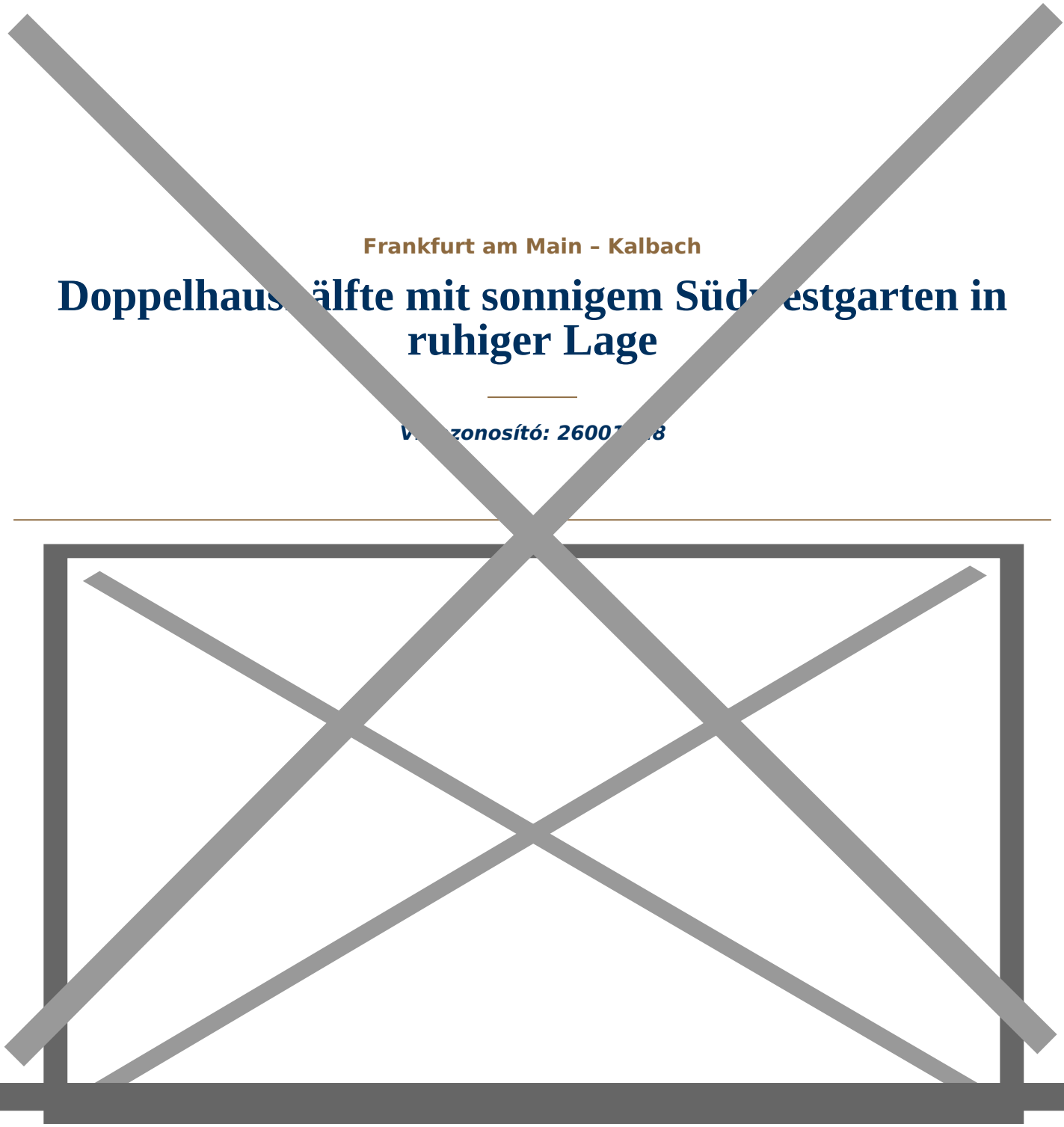
Frankfurt am Main – Kalbach

Doppelhaushälfte mit sonnigem Südwestgarten in ruhiger Lage

Ingatlan azonosító: 2600[illegible]8



VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 186 m²

Ingatlanazonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elsőbenyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalb[illegible]n

Áttekintés

VP azonosító	260013[illegible]	Vételár	498.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 96 m²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jut[illegible]	Vev?i jutalék 3,57 % (áfával) a közokiratba foglalt vételár után
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	[illegible]sznos terület	ca. 35 m²
Fürdoszobák	2	Fe[illegible]reltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
Építés éve	1989		
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely[illegible]A Garázs		

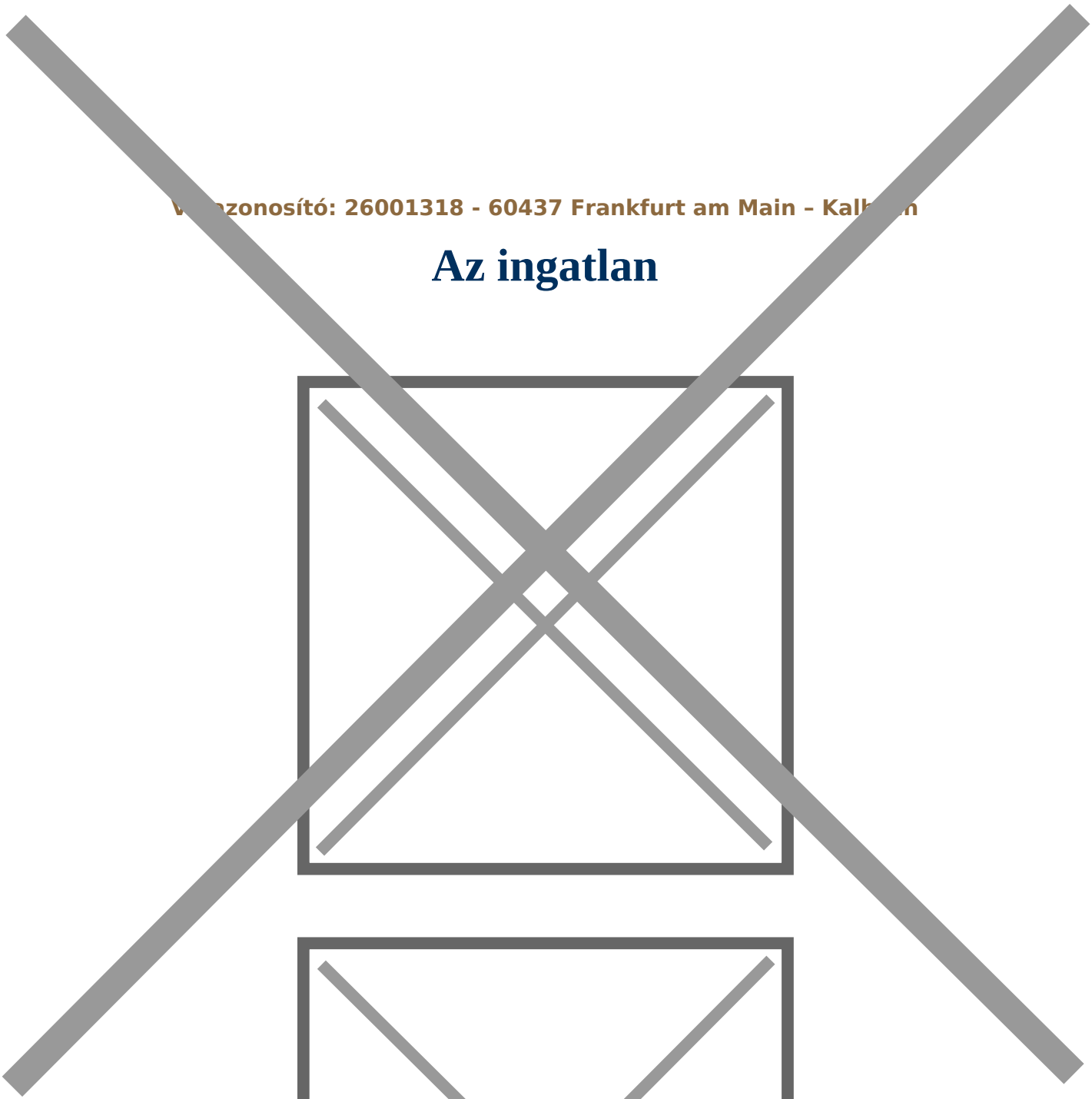
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.06.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	137.3 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Fűtési év az energiatanúsítvány szerint	1989

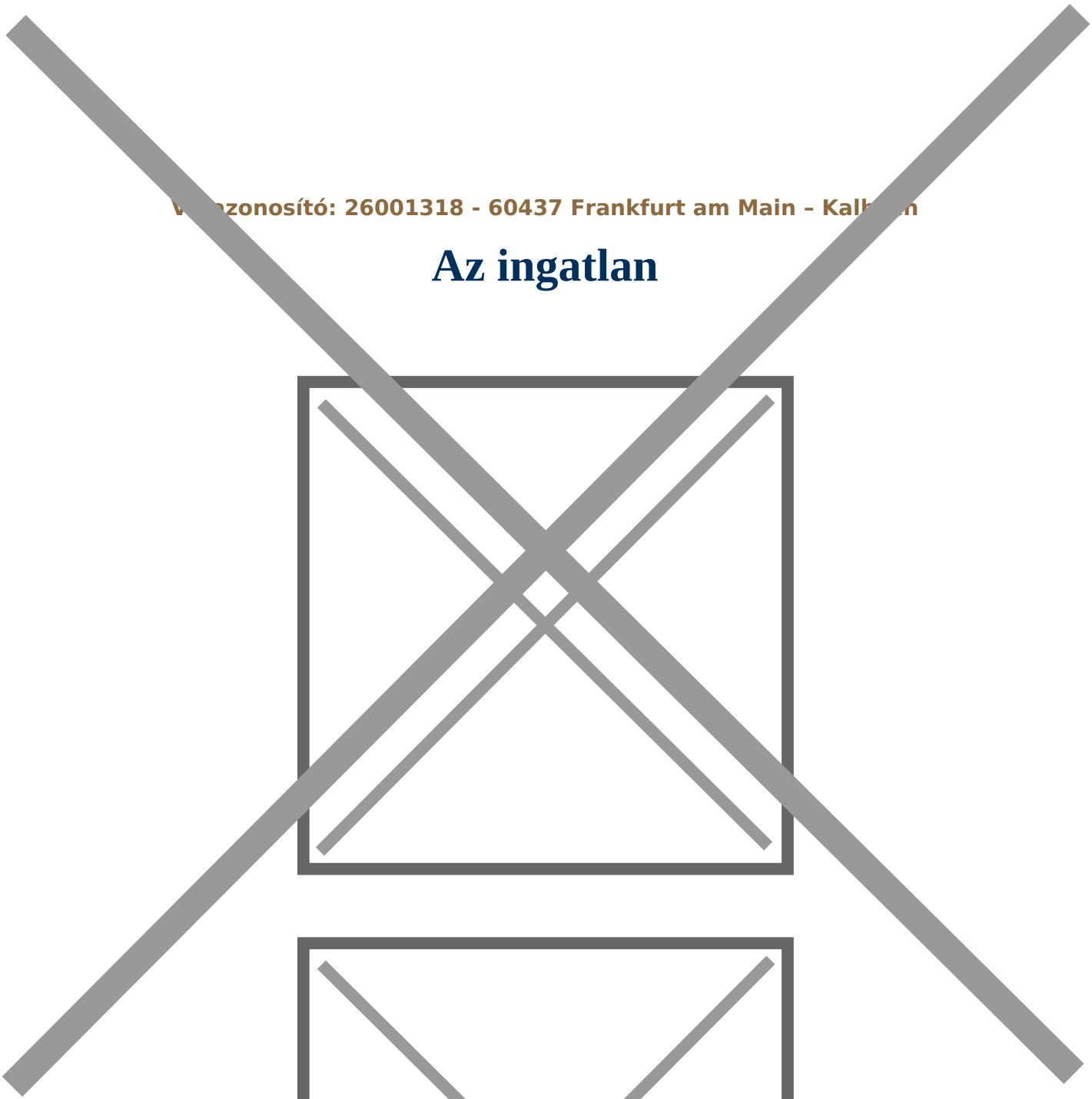
Vagyonazonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Az ingatlan



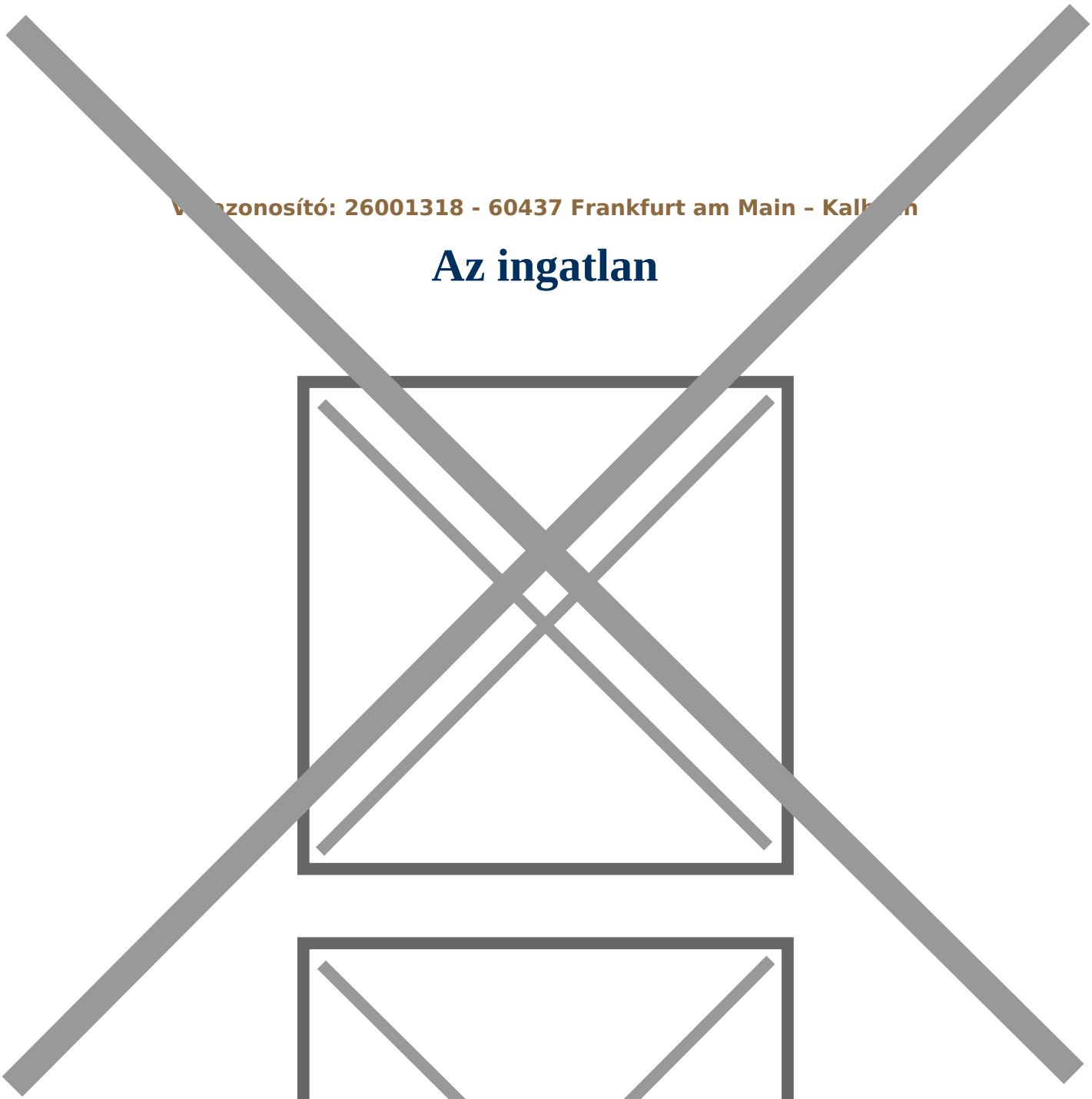
Vagyonazonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Az ingatlan



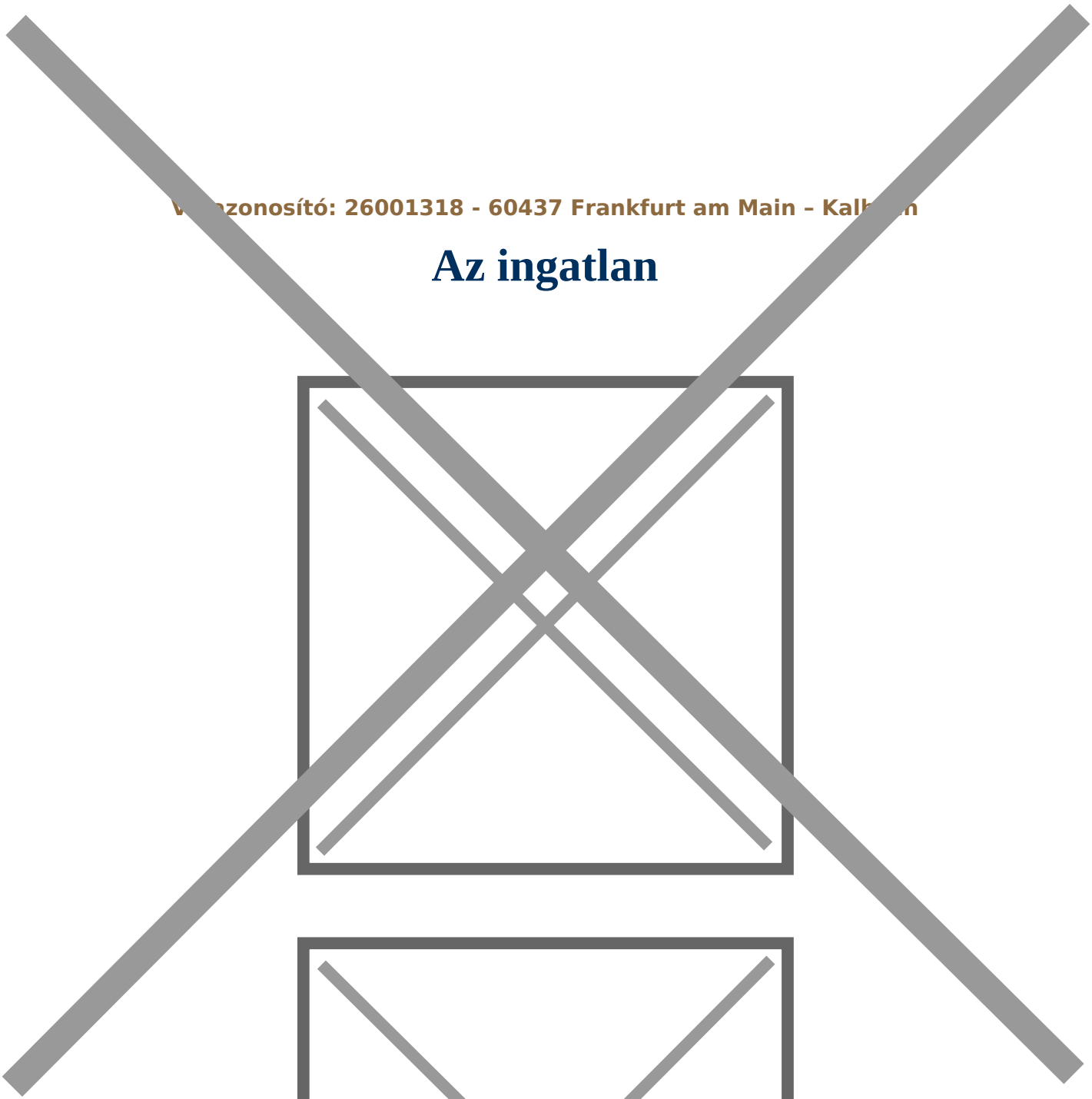
Vagyonazonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Az ingatlan



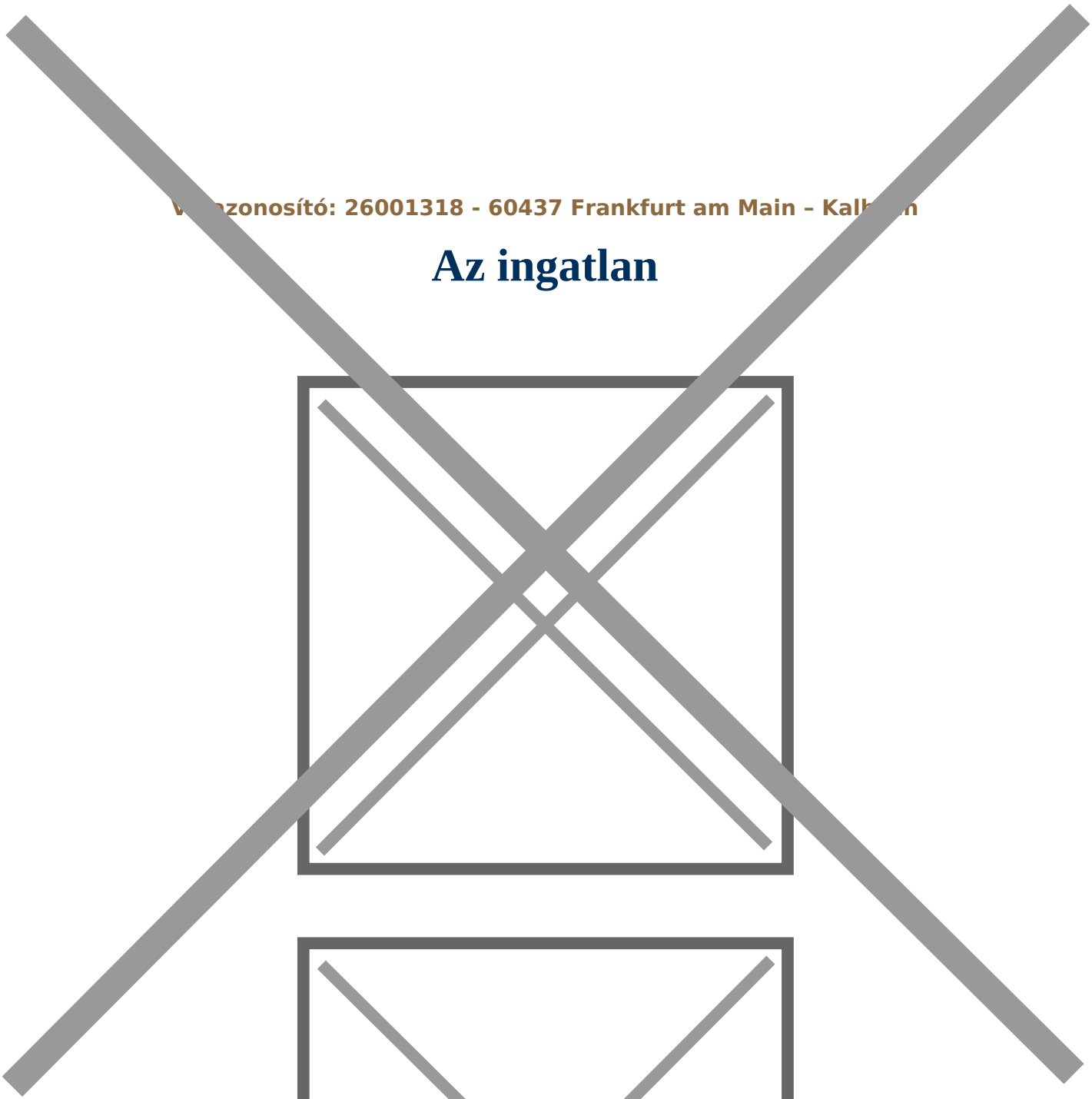
Vagyonazonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Az ingatlan



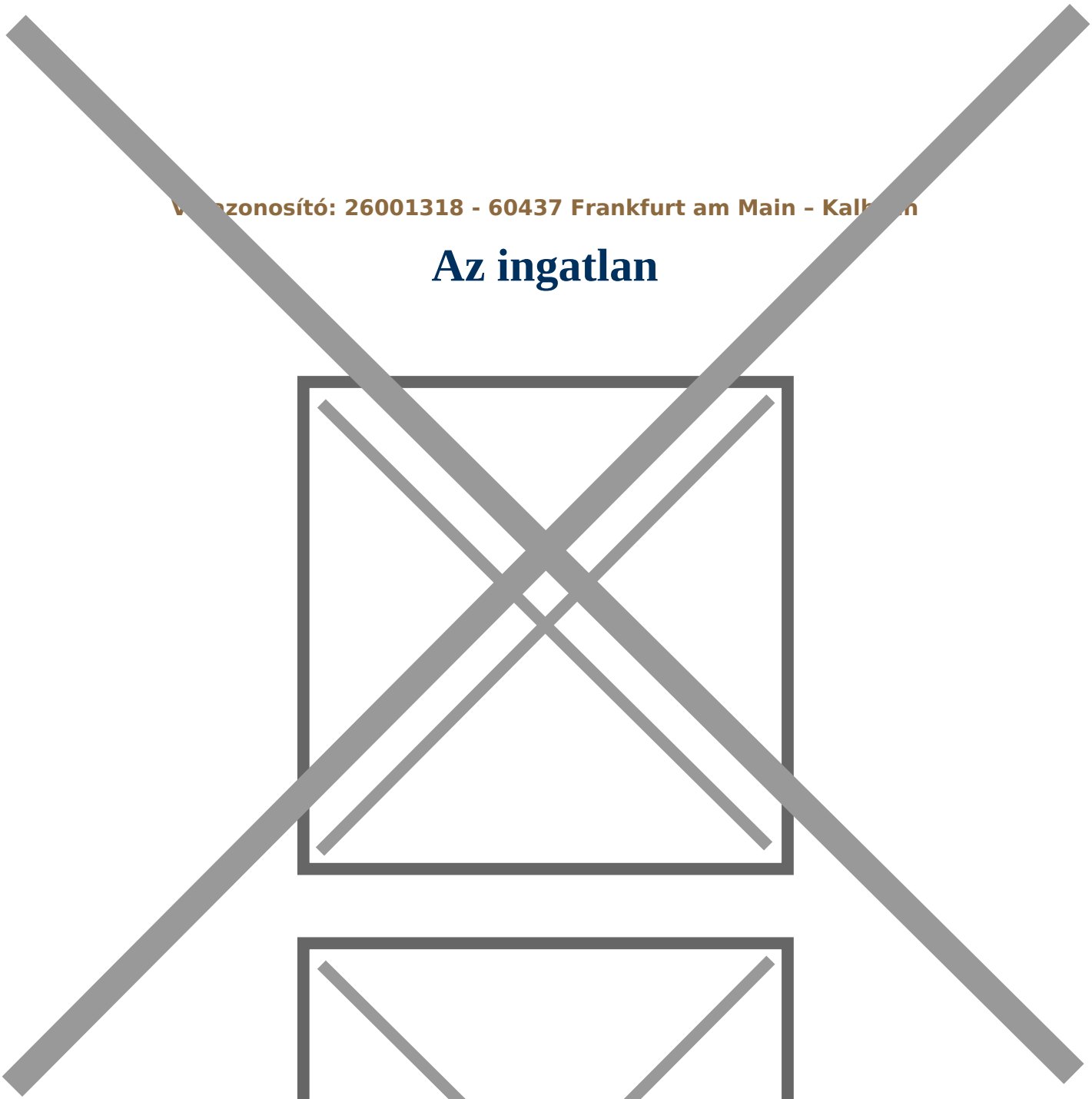
Vagyonazonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Az ingatlan



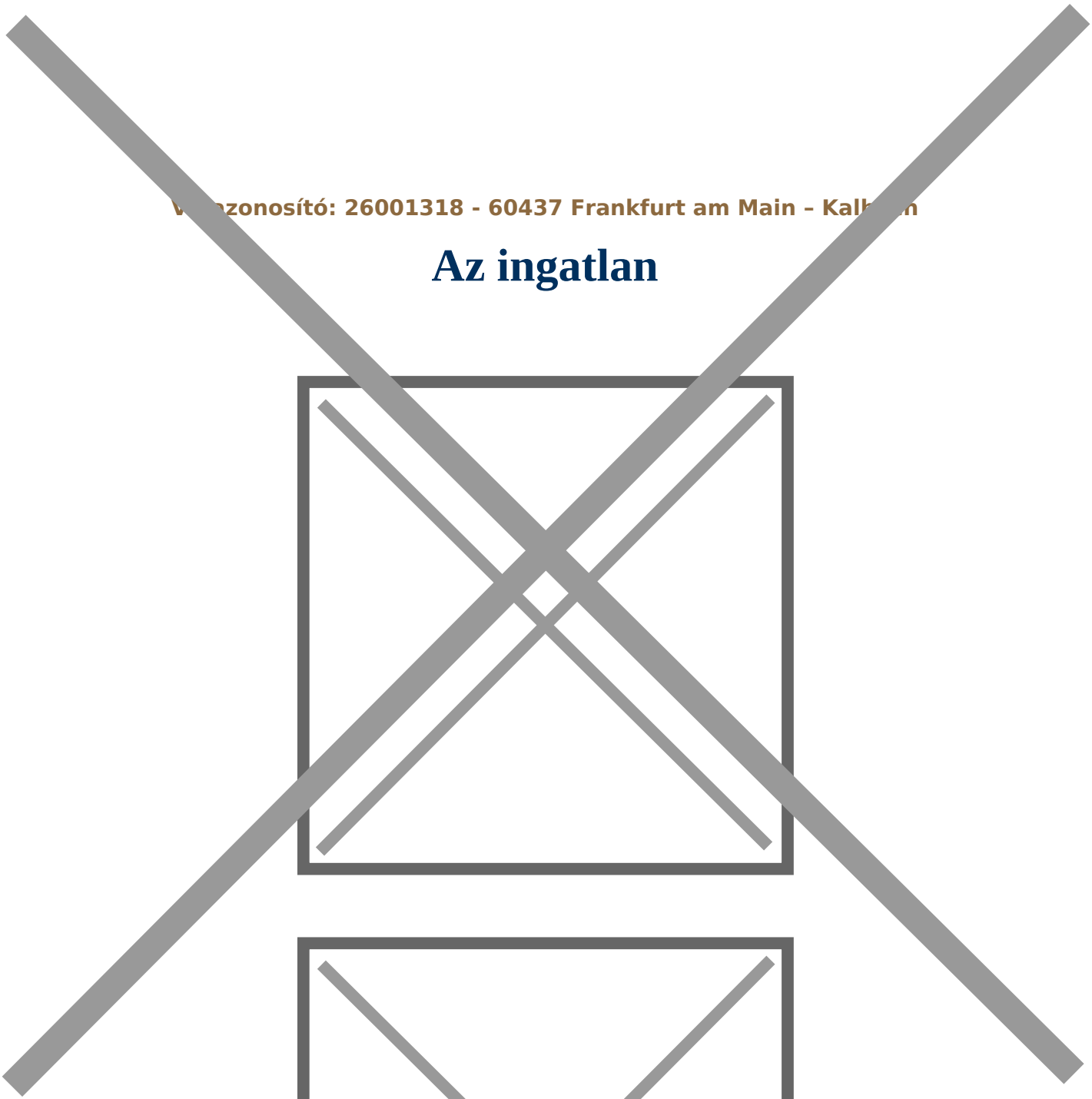
Vagyonazonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Az ingatlan



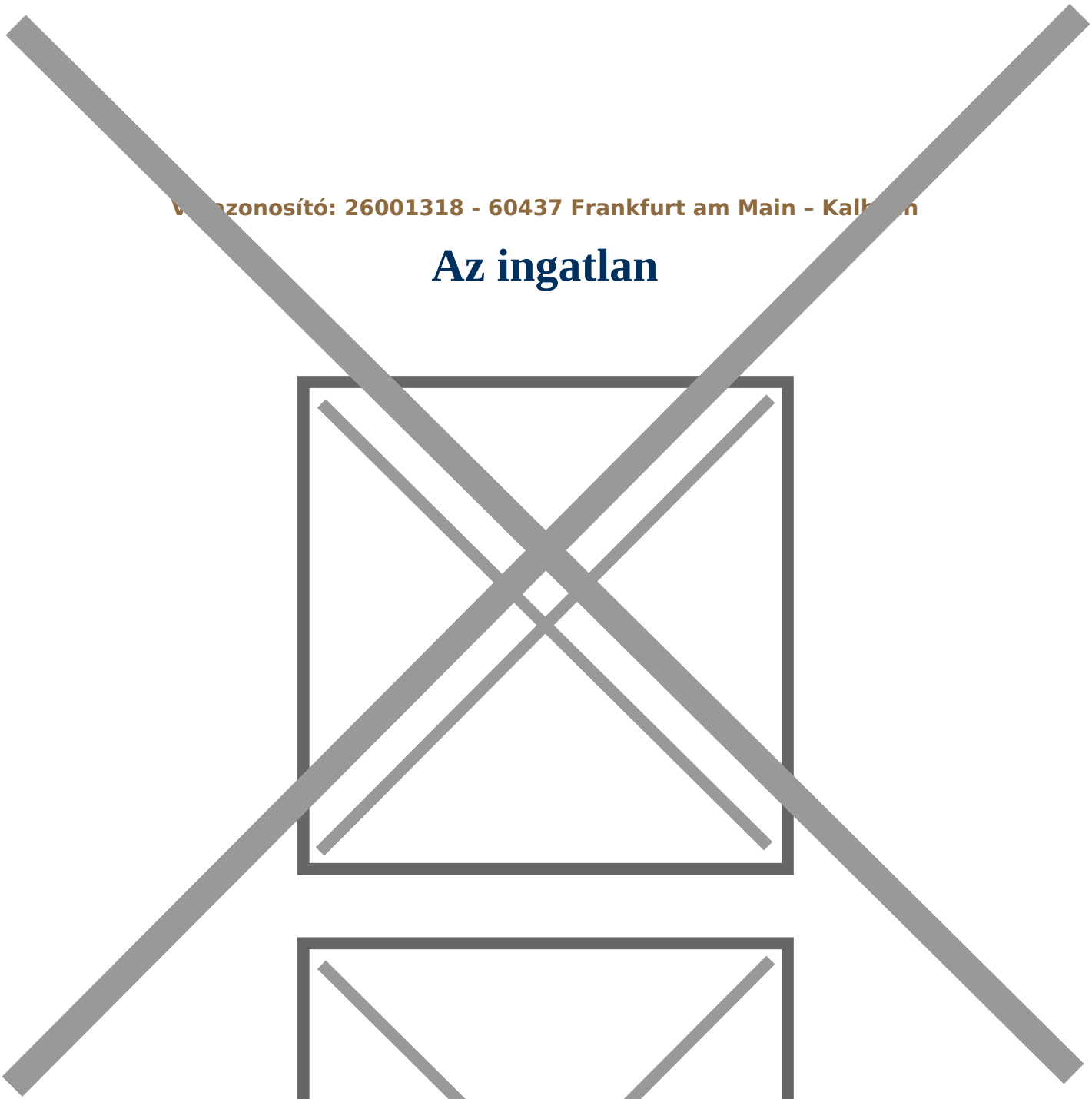
Vagyonazonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Az ingatlan



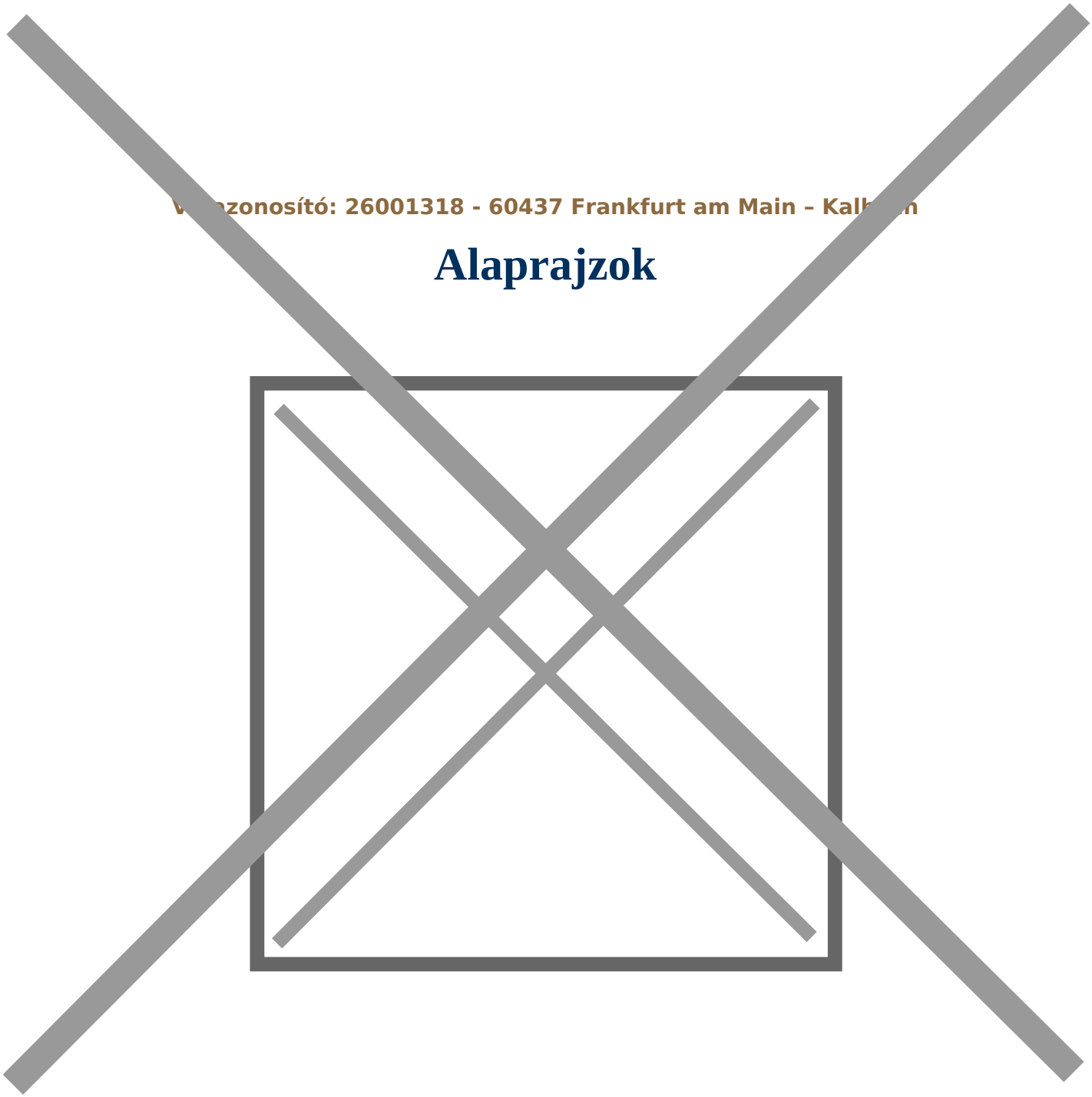
Vagyonazonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

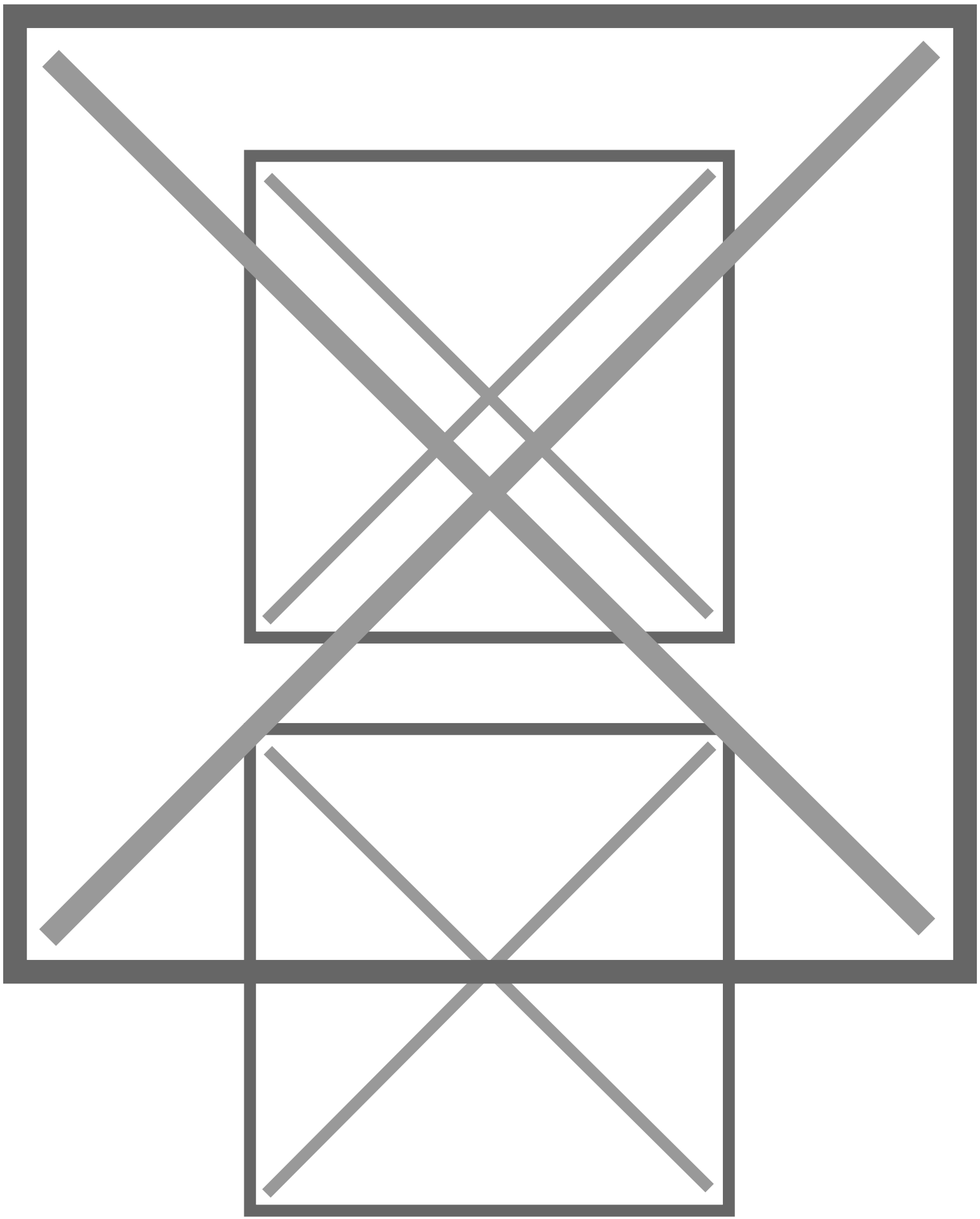
Az ingatlan

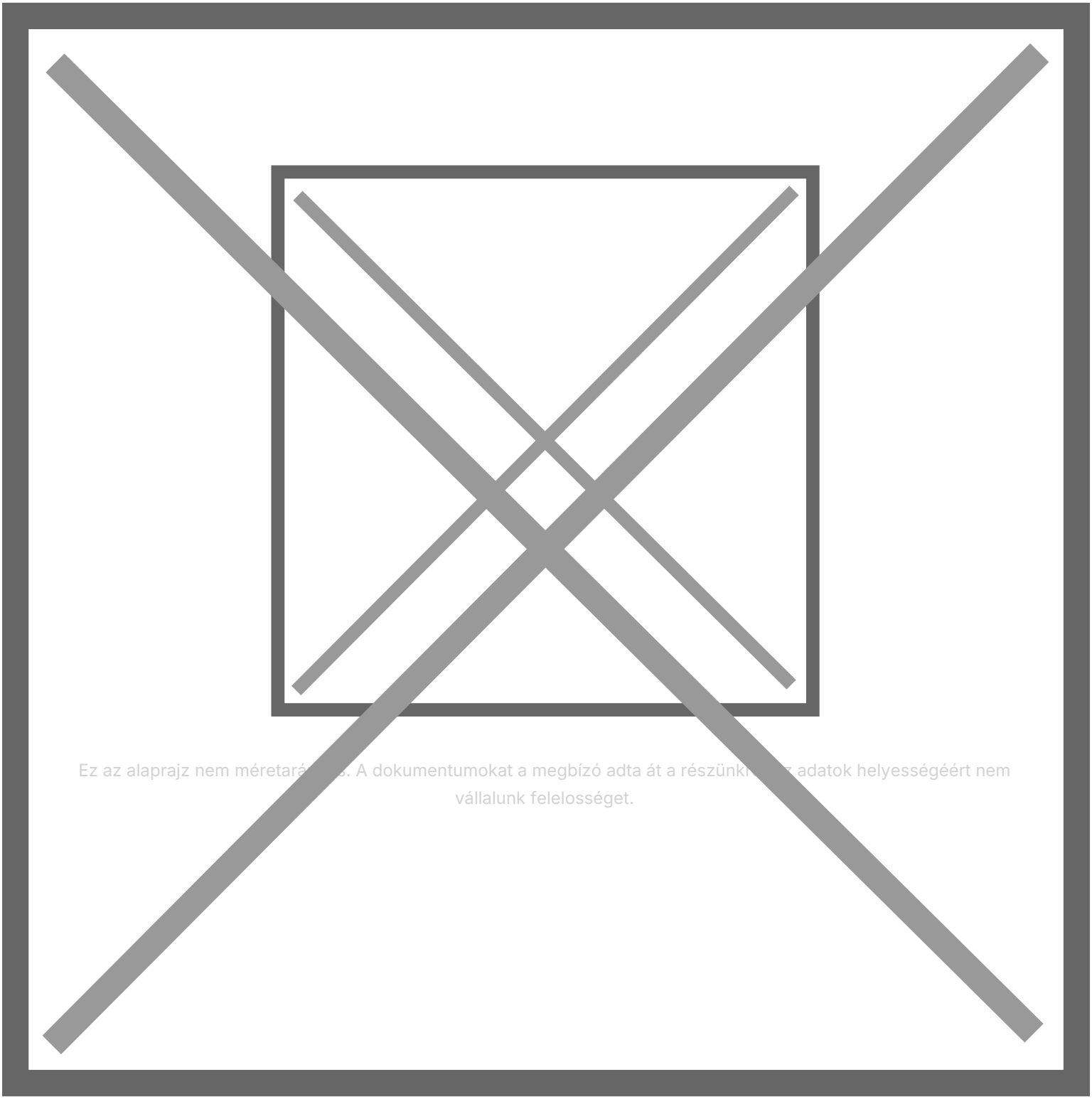


V[illegible]azonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalb[illegible]n

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre, az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

V[illegible]azonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalb[illegible]n

Az elso benyomás

Diese kompakte und solide [illegible]ppelhaushälfte befindet sich in r[illegible]ger Lage von Kalbach. Der nach Süden und Südweste[illegible]usgerichtete Garten bietet[illegible] Terrasse bis in den späten Nachmittag hinein sonnige Stund[illegible]. Hier lässt sich ung[illegible]rt verweilen. Der direkte Zugang vom Hobbyraum im Untergeschoss u[illegible]zeugt ebens[illegible] Rückzugsort wie als Platz für geselliges Beisammensein. Der Balkon i[illegible]berge[illegible]oss erweitert das Wohnerlebnis nach außen und bietet eine weitere Ebene, auf de[illegible]das Leben entfalten kann.

Die rund 96 Quadratmeter große Wohn[illegible]che verte[illegible]sich auf vier Zimmer, die sich flexibel an die Bedürfnisse des Alltags anpas[illegible]lassen. Drei S[illegible]fzimmer bieten Rückzug und Geborgenheit. Zur Verfügung st[illegible]n insgesamt zwei Tag[illegible]chtbäder sowie ein Gäste-WC.

Das Haus stammt aus dem[illegible]r 1989 und trägt Spuren der Zeit[illegible]n Raum für persönliche Interpretation und neu[illegible]een lassen. Während die Grundsubstanz[illegible]ide wirkt, bieten die renovierungsbedürf[illegible]n Bereiche Gelegenheit, Materialien und Farbe[illegible]ach eigenem Geschmack zu w[illegible]en und die Atmosphäre ganz individuell zu gestalten. [illegible]vorhandene Ausstattung l[illegible]rt dafür eine verlässliche Basis.

Ein w[illegible]es Plus ist die Einzelgarage, die einen direkten Zugang vom Garten bietet[illegible]der Ein[illegible]rt finden bis zu zwei zusätzliche Fahrzeuge Platz – praktisch und komfortabel [illegible]leich, gerade im Alltag. Das rund 186 Quadratmeter große Grundstück ist überschaub[illegible] 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 [illegible]

Részletes felszereltség

- 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

Ingatlanazonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Minden a helyszínrol

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.

V[illegible]azonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalb[illegible]n

További információ / adatok

GELDWÄSCHE: Als Imm[illegible]lienmaklerunternehmen ist die v[illegible]Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz [illegible]wG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbezie[illegible]g die Identität des [illegible]tragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernst[illegible]es Interesse [illegible]der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierz[illegible]t es er[illegible]derlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweis[illegible]halten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kop[illegible]einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs[illegible] welche[illegible]er wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz s[illegible]vor, dass der [illegible]kler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. A[illegible]iser Vertragspartne[illegible]ben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11[illegible]s. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weis[illegible]arauf hin, dass die von uns weitergegebe[illegible]Objektinformationen, Unterlagen, Pläne e[illegible]vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine [illegible]tung für die Richtigkeit oder [illegible]ständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nich[illegible]Es obliegt daher unseren Kun[illegible], die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben a[illegible]hre Richtigke[illegible]n zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und v[illegible]behaltlich Irrtüm[illegible]Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

[illegible]SER 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 [illegible]für

V[illegible]azonosító: 26001318 - 60437 Frankfurt am Main – Kalk[illegible]n

Kapcsolattartó

További i[illegible]rmációért forduljon a kapcsol[illegible]rtójához:

von[illegible]ll Immobilien G[illegible]bH

Eschersheimer Landstr[illegible]537, [illegible]431 Frankfurt am Main
Tel[illegible]49 69 - 95 [illegible]79 0
E-M[illegible]rankfurt@von-p[illegible]com

[illegible]on Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásá[illegible]

www.von-poll.com