Frankfurt am Main – Kalbach

Doppelhaushälfte mit mediterranem Garten und zwei Garagen

Objektnummer: 26001323



KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138.89 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 408 m²

Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

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

Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26001323
Wohnfläche	ca. 138.89 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	845.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	208.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

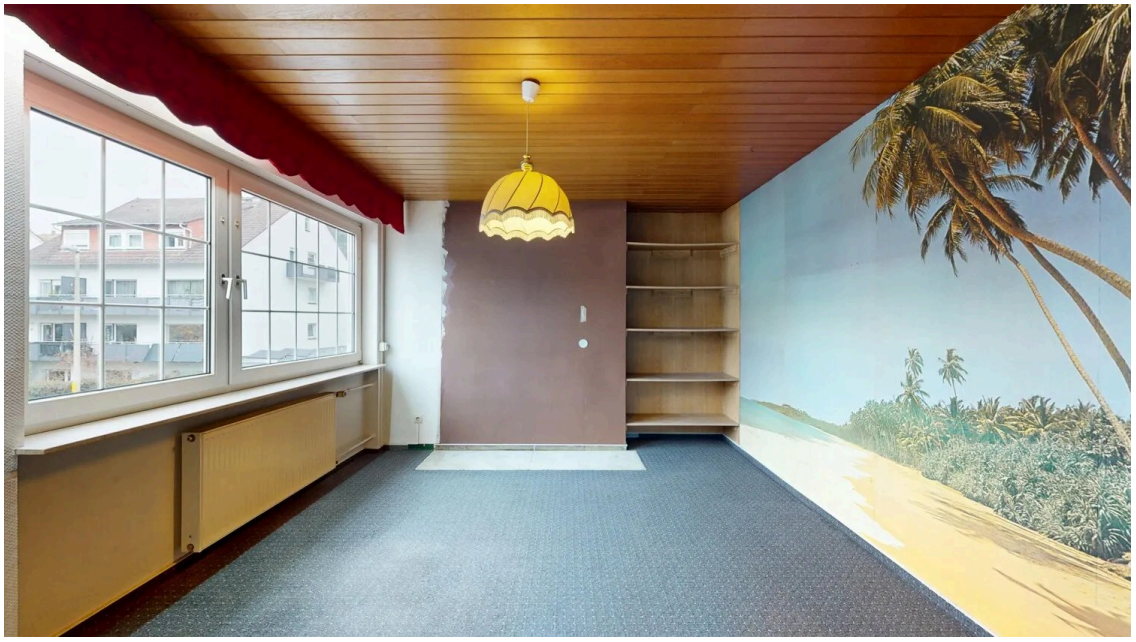
Die Immobilie

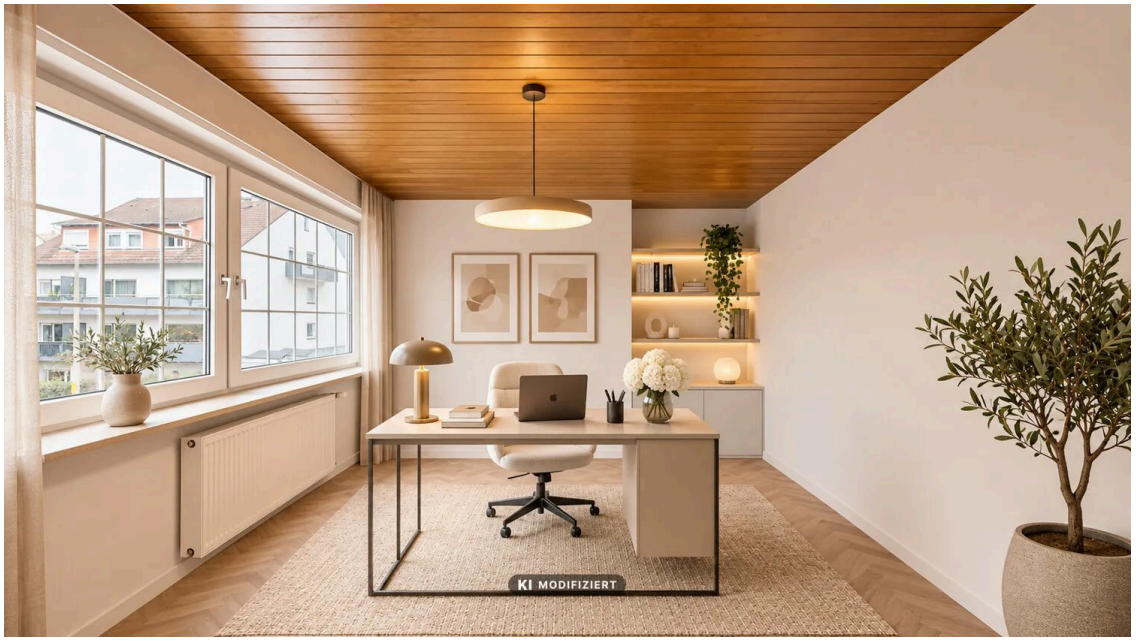




Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

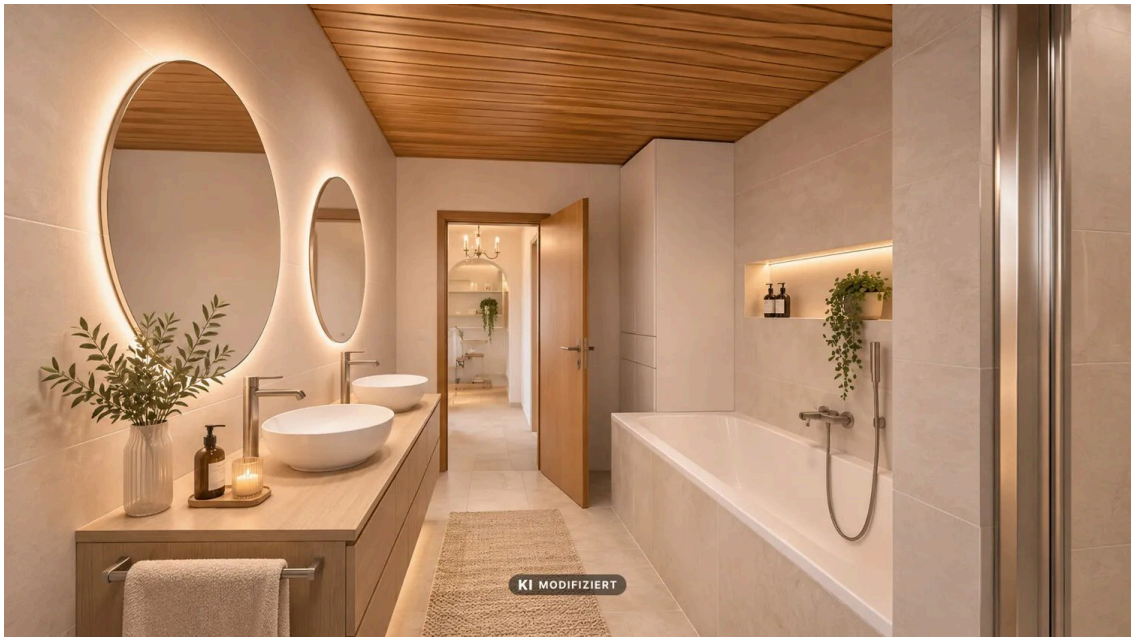
Die Immobilie





Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Ein erster Eindruck

Diese schöne Doppelhaushälfte vereint großzügiges Wohnen, eine familienfreundliche Umgebung und einen liebevoll angelegten Garten zu einem Zuhause mit besonderem Wohlfühlcharakter. In einer ruhigen Wohnstraße des Stadtteils Kalbach gelegen, bietet die Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zahlreichen wohnlichen Details.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladendes Entrée mit Garderobenbereich und Gäste-WC. Von hier aus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin, der das Herzstück des Hauses bildet. Große Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Vom großzügigen Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie in den circa 23 m² großen, beheizten Wintergarten, der das Wohnambiente auf besondere Weise erweitert. Mit seiner hellen und freundlichen Atmosphäre eröffnet er zu jeder Jahreszeit einen wunderschönen Blick ins Grüne. Ein elektrischer Sonnenschutz sorgt für zusätzlichen Komfort. Ob als gemütlicher Rückzugsort, stilvoller Essbereich oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden – dieser lichtdurchflutete Raum bietet vielfältige Möglichkeiten und lädt zum Verweilen ein.

Der Garten mit mediterranem Flair schafft eine private Wohlfühloase. Ein romantisches Gartenhaus sowie ein dekorativer Steinbrunnen verleihen dem Außenbereich einen besonderen Charme und machen ihn zu einem idealen Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das Treppenhaus mit seiner repräsentativ anmutenden Marmortreppe führt Sie in das Obergeschoss und unterstreicht bereits beim Betreten den besonderen Charakter der Immobilie. Dort erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, von denen eines über einen Zugang zum angrenzenden Balkon verfügt. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche komplettiert diese Wohnebene.

Der großzügige Dachboden bietet darüber hinaus interessantes Potenzial und eröffnet die Möglichkeit, durch einen Ausbau zusätzliche Wohnfläche zu schaffen.

Für den Wintergarten liegt nach aktuellem Kenntnisstand keine behördliche Baugenehmigung vor. Die baurechtliche Situation sowie die Genehmigungsfähigkeit eines Dachgeschossausbaus sind vom Käufer eigenverantwortlich mit dem zuständigen Bauamt zu klären.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Technik- und Heizungsraum stehen ein Vorrats- und Weinkeller, ein Gästezimmer sowie eine kleine Werkstatt zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der klimatisierte und vollständig ausgestattete Lounge- und Barbereich mit Zugang zum Garten – der perfekte Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Das Raumangebot wird durch ein weiteres Duschbad mit Gäste-WC ergänzt.

Zwei im Kaufpreis enthaltene Einzelgaragen sowie zusätzliche Außenstellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, modernisierungsbedürftigem Zustand und kann nach eigenen Vorstellungen individuell gestaltet werden. In Verbindung mit der ruhigen, familienfreundlichen Lage, der hervorragenden Infrastruktur und der schnellen Anbindung an die Frankfurter Innenstadt entsteht hier ein Zuhause mit großem Potenzial – ideal für Familien, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge des urbanen Lebens genießen möchten.

Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Ausstattung und Details

- Gute Raumaufteilung / Ausbaupotential
- Marmortreppe mit modernem Treppenlift
- Sonnenschutz am Treppenhausfenster
- Einbauschränke
- Offener Kamin
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Duschbad
- Gäste-WC
- Balkon
- Beheizter Wintergarten (circa 23 m²) mit elektrischer Sonnenschutzmarkise
- Garten in Südausrichtung
- Gartenhaus und Steinbrunnen
- TV- und Telefonanschlüsse in allen Zimmern und im Gartenhaus
- Alarmanlage
- Untergeschoss mit klimatisiertem Lounge- und Barbereich
- Zwei Einzelgaragen
- Zwei Außenstellplätze

Objektnummer: 26001323 - 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 15minütige 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 Umfeld. Eine direktte Busverbindung geht zum Riedberg. Die U-Bahn Haltestelle (U2/U8) ist in wenigen Minuten auch fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 26001323 - 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 ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (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 und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26001323 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com