Frankfurt am Main – Kalbach

Familienfreundliches Reihenendhaus mit eingewachsenem Garten in Feldrandnähe

CODICE OGGETTO: 24001104

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 172 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 307 m²

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24001104
Superficie netta	ca. 172 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Villa a schiera d’angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 56 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.04.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	232.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Una prima impressione

Dieses charmante Reiheneckhaus wurde circa 1971 erbaut und befindet sich in ruhiger und begehrter Lage von Frankfurt-Kalbach. Das familienfreundliche Haus bietet rund 172 Quadratmeter Wohnfläche auf mehreren Ebenen und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung. Das Erdgeschoss empfängt die neuen Bewohner mit einem einladenden Eingangsbereich inklusive Garderobe sowie einem praktischen Raum, der sich ideal als Arbeitszimmer nutzen lässt. Im Gartengeschoss befindet sich das Herzstück dieser Immobilie, das gemütliche Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse und dem liebevoll angelegten Garten mit Süd-West-Ausrichtung sowie einem Aufgang zur offenen Küche mit angrenzendem Essbereich. Im Obergeschoss gibt es drei weitere Zimmer, eines davon mit Zugang zu einem Balkon mit Gartenblick, sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche. Die doppelverglasten Holzfenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die für Privatsphäre und Sicherheit sorgen. Das Haus ist voll unterkellert. Neben einem möblierten Gästezimmer und einem weiteren Bad mit Dusche gibt es im Untergeschoss zwei großzügige Abstellräume sowie den Heizungskeller. Eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz rundet das Angebot ab. Dieses Reihenhaus ist ideal für Familien, die ein geräumiges Haus in ruhiger Lage suchen. Mit seinen sechs Zimmern bietet es ausreichend Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten und Rückzugsorte. Die Lage bietet eine optimale Anbindung an die Infrastruktur der Stadt sowie eine ruhige und sichere Umgebung, ideal für Kinder. Für Käufer, die Wert auf Individualität und die Möglichkeit zur persönlichen Gestaltung ihres neuen Zuhauses legen, bietet dieses modernisierungsbedürftige Haus ein enormes Potenzial zur Verwirklichung ihrer Wohnträume.

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Fußbodenheizung (teilweise)
- Zwei Bäder
- Elektrische Rollläden (teilweise)
- Keller
- Abstellräume
- Balkon
- Terrasse
- Sonnengarten
- Gartenhütte
- Garage

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Kalbach mit dem benachbarten 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 20minütige 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 direkte Busverbindung zum Riedberg sowie zur U-Bahn Haltestelle (U2 / U8) ist in wenigen Minuten erreichbar.

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODICE OGGETTO: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Francoforte sul Meno
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com