

Frankfurt am Main – Kalbach

# Charmantes Zweifamilienhaus in begehrter und ruhiger Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 25001143**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.170.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 546 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach**

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

CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001143
Superficie netta	ca. 215 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.170.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	185.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.06.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La proprietà

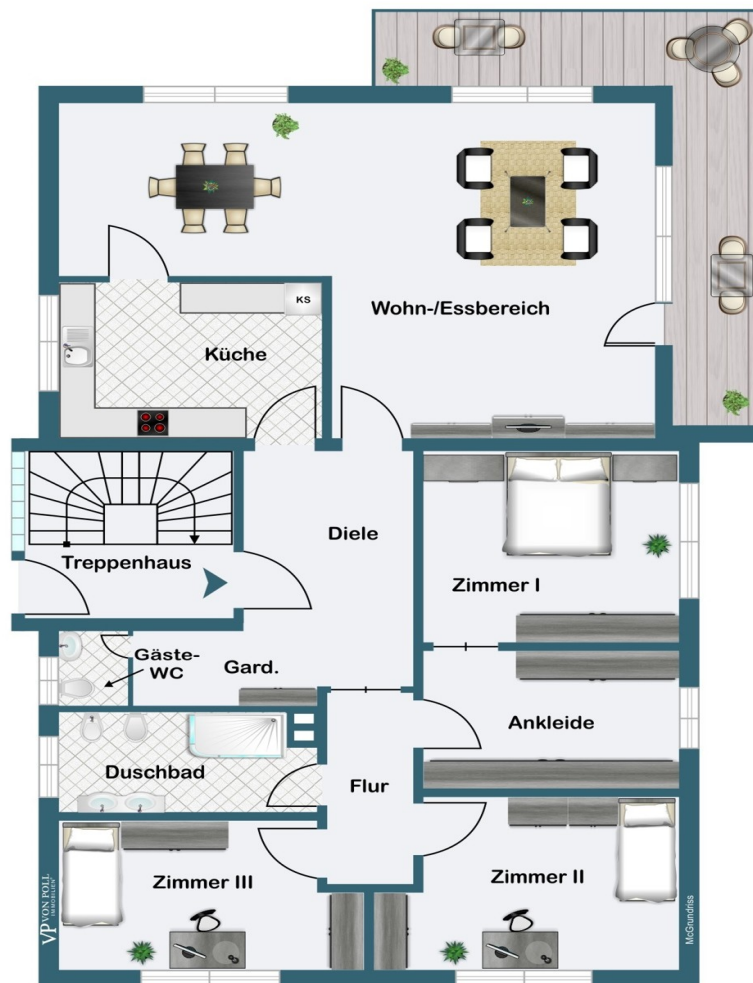


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

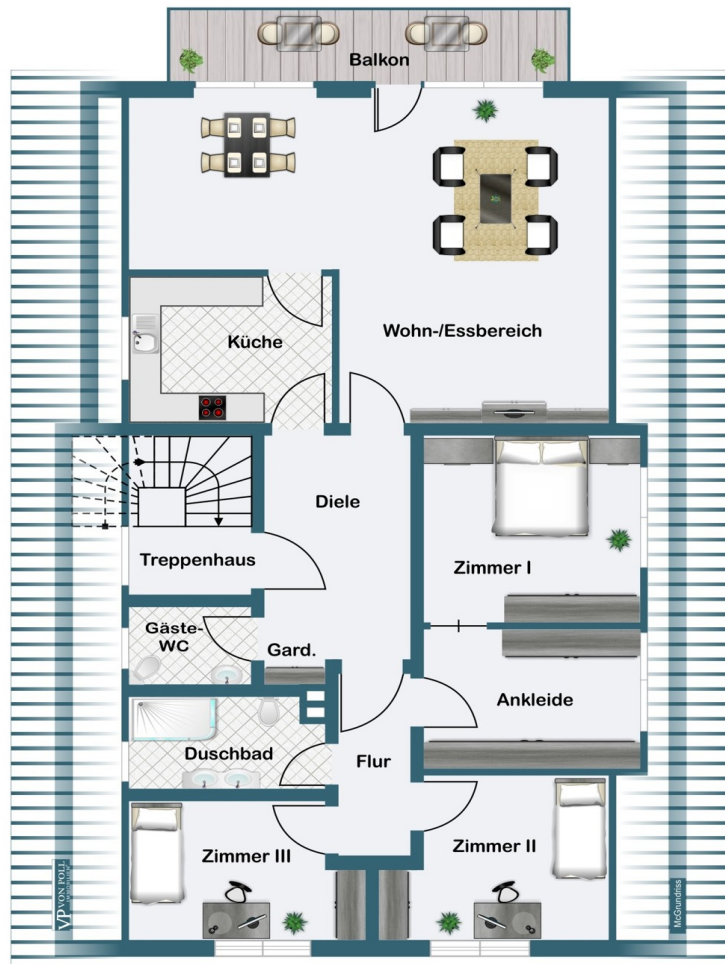
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

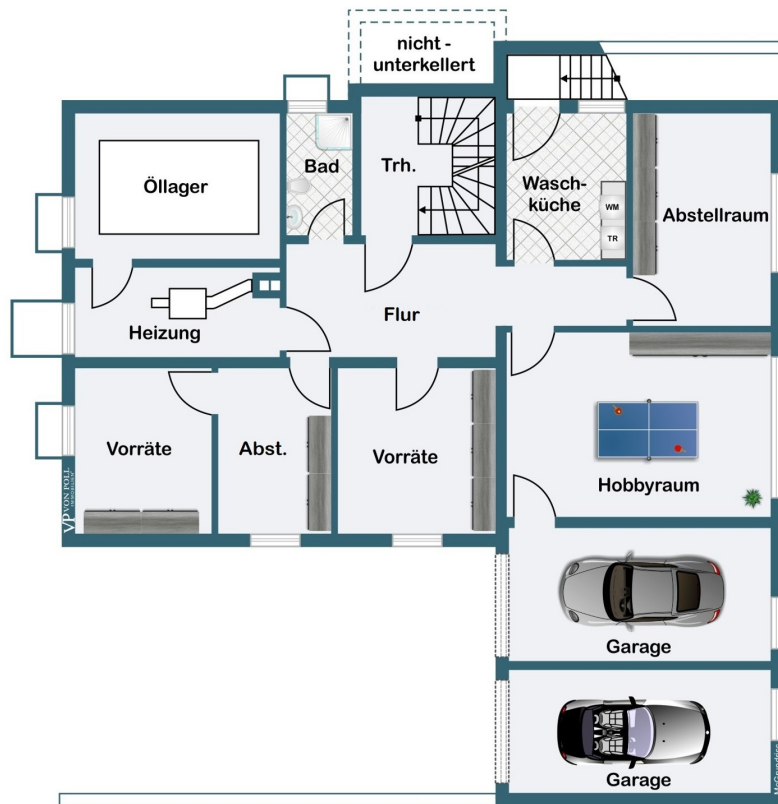
CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach**

## Una prima impressione

Dieses freistehende und sehr gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohnlage im beliebten Frankfurter Stadtteil Kalbach.

Die Erdgeschosswohnung wurde bislang von den Eigentümern selbst bewohnt und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle, großzügige Räume. Der Eingang führt in ein einladendes, großzügiges Entrée mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Zur linken Seite öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich mit großen Fensterfronten, die einen schönen Fernblick ermöglichen und für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Vom Wohnbereich aus hat man direkten Zugang zum Wintergarten und zum Balkon. Die angrenzende Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet viel Stauraum.

Auf der rechten Seite der Wohnung befindet sich das Elternschlafzimmer mit einem praktischen, angrenzenden Ankleidezimmer. Gegenüber liegt das modernisierte Tageslichtbad. Zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die circa 99 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung verfügt über eine vergleichbare Raumaufteilung.

Sie wurde 2020 umfassend modernisiert und ist derzeit für 1.150 € kalt vermietet.

Der liebevoll angelegte Garten ist sowohl über das Kellergeschoss als auch über eine Außentreppe zugänglich. Im Keller stehen zusätzliche Räume zur Verfügung, die sich ideal als Gästezimmer oder Hobbyräume eignen – sie sind jedoch nicht in die offizielle Wohnfläche eingerechnet. Darüber hinaus bietet der Keller viel Stauraum.

Rechts vom Haus befinden sich zwei Garagen, die das Angebot abrunden.

**CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Parkett
- Großer Garten
- Zwei Garagen

**CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 185.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach**

## Partner di contatto

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

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)