

Frankfurt am Main – Kalbach

# Familienfreundliches Reihenendhaus mit Sonnengarten

Property ID: 24001104



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

**PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 307 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## At a glance

Property ID	24001104
Living Space	ca. 172 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	750.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 56 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	232.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.04.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		



Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## The property





Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

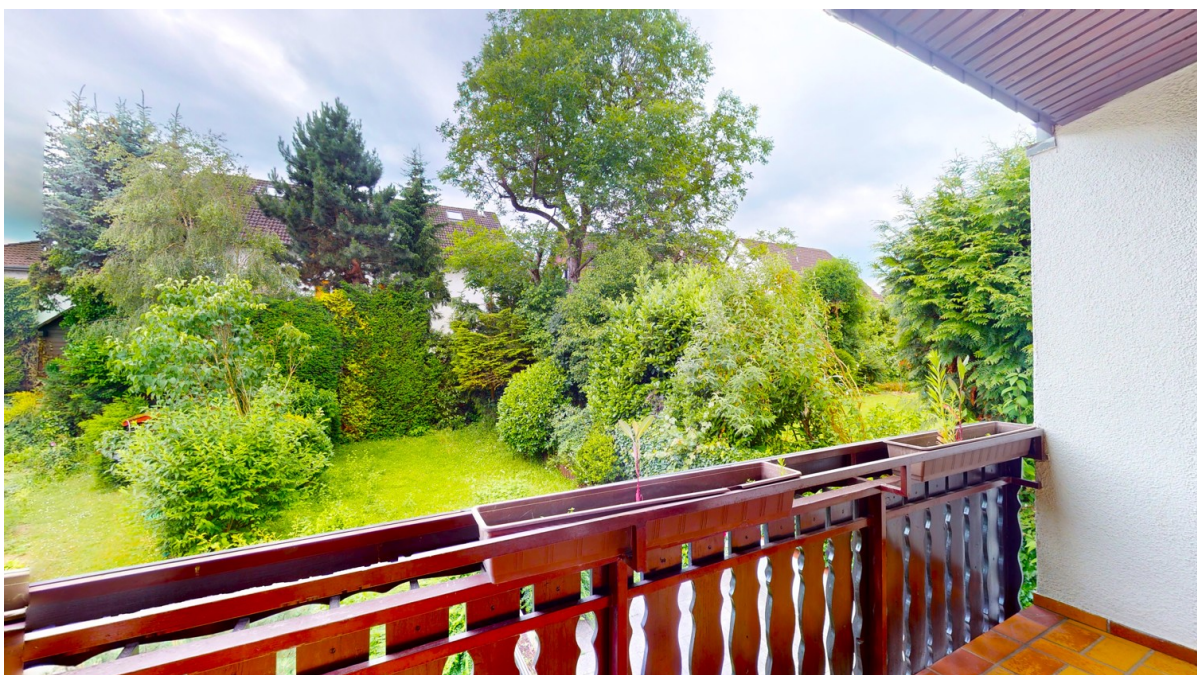
## The property





Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## The property





Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## The property





Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## The property

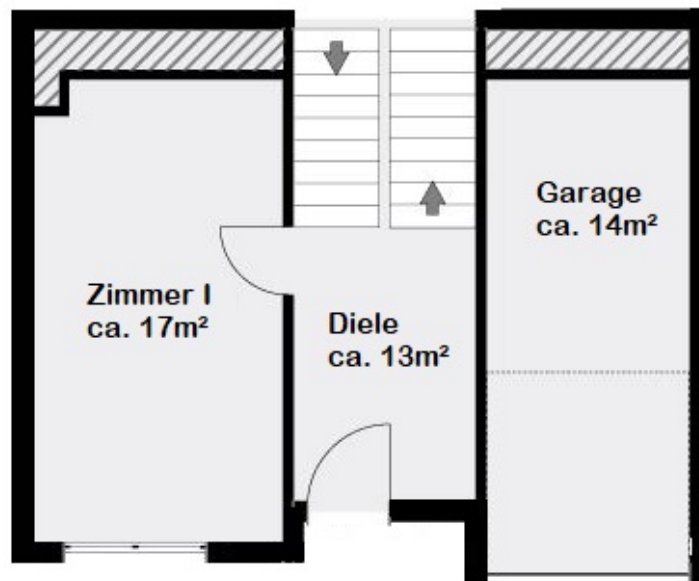


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

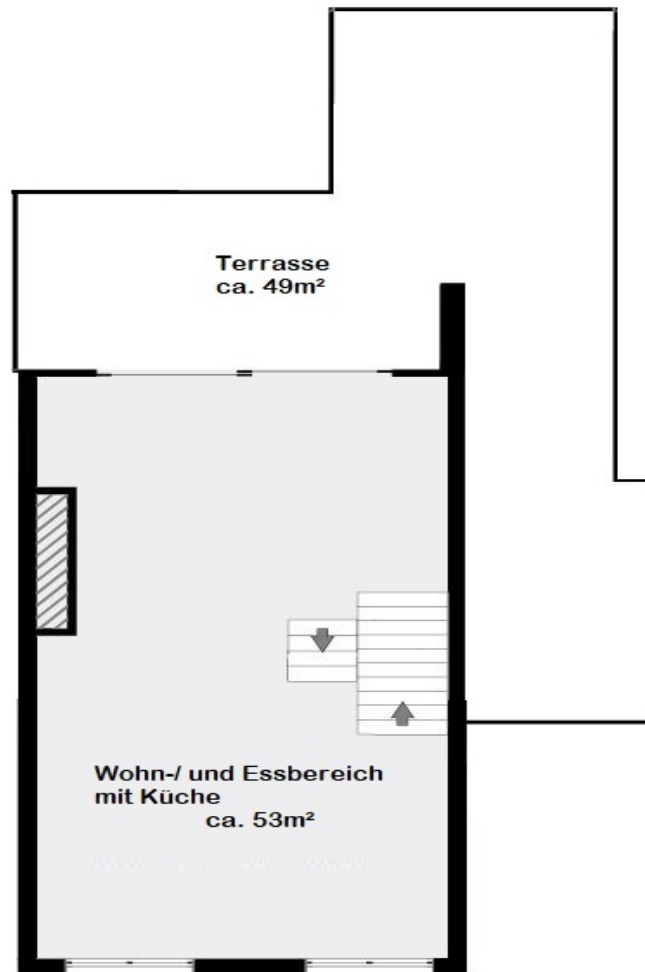
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

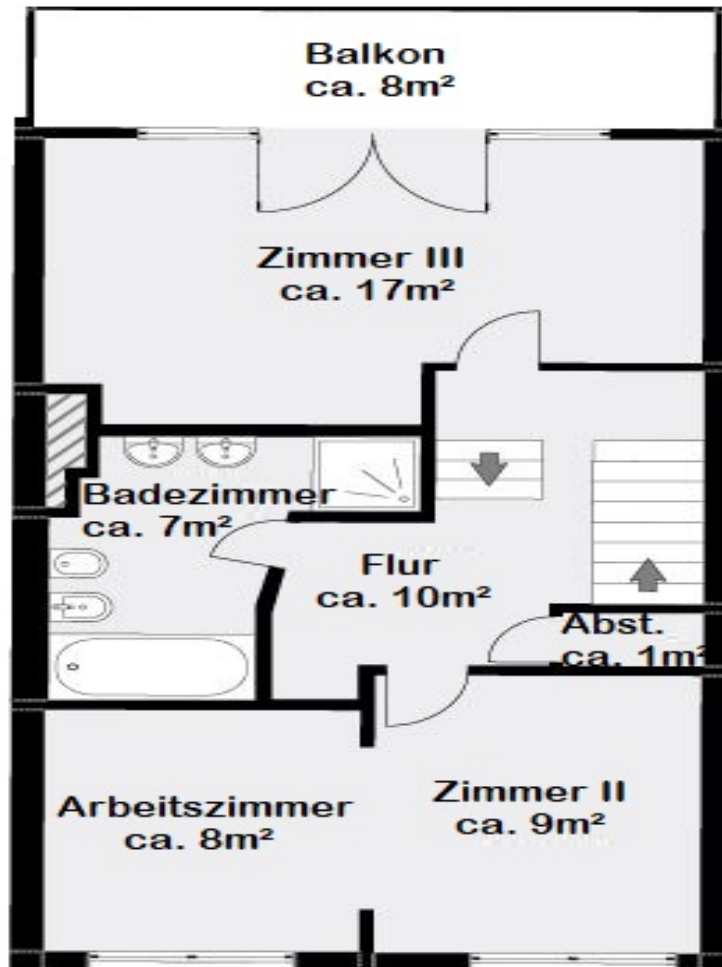
Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Floor plans

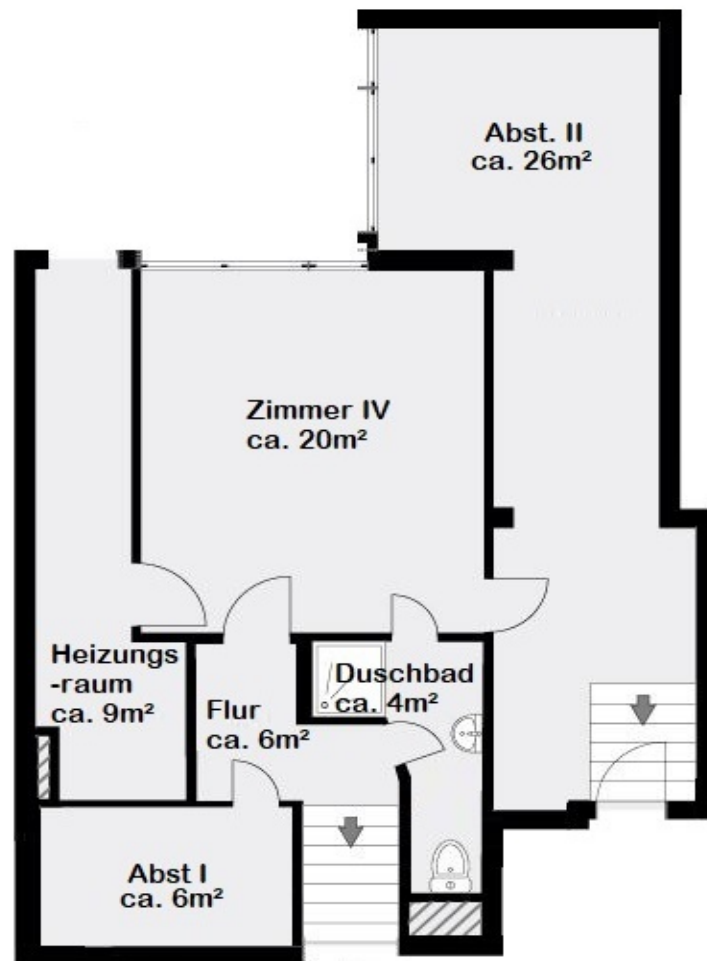












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## A first impression

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 doppelverglasteten 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 Reihenhauses 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.



Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Details of amenities

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

Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## All about the location

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.

Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



Property ID: 24001104 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt on the Main

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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