

Frankfurt am Main – Kalbach

# Freistehendes Zweifamilienhaus in begehrter, idyllischer Wohnlage

VP azonosító: 25001143



VÉTELÁR: 970.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 546 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

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

VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Áttekintés

VP azonosító	25001143	Vételár	970.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 215 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / Felújítás	2020
Szobák	8	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálósobák	6	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
FÜRDOSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1972		
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs		

VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	02.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	185.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Az ingatlan



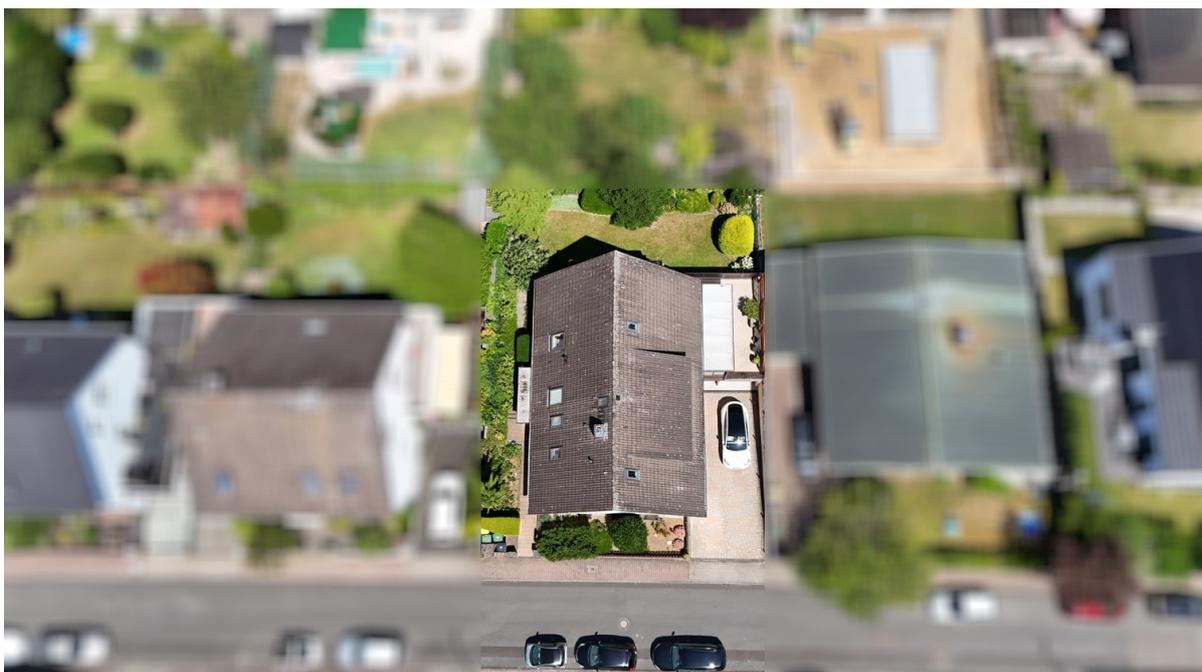
VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Az ingatlan

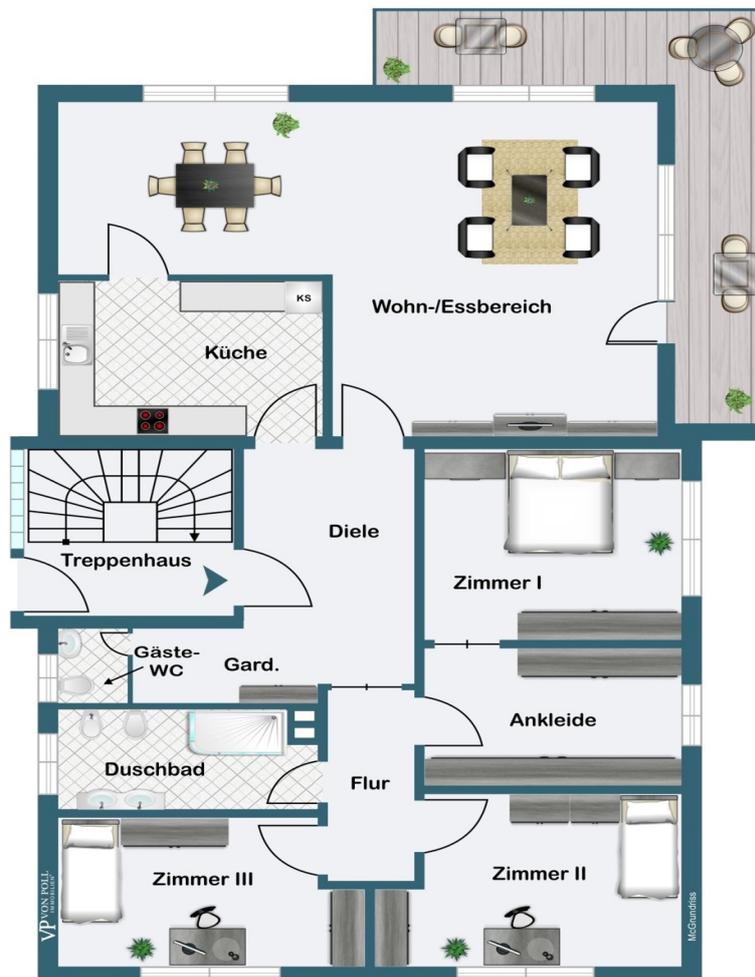


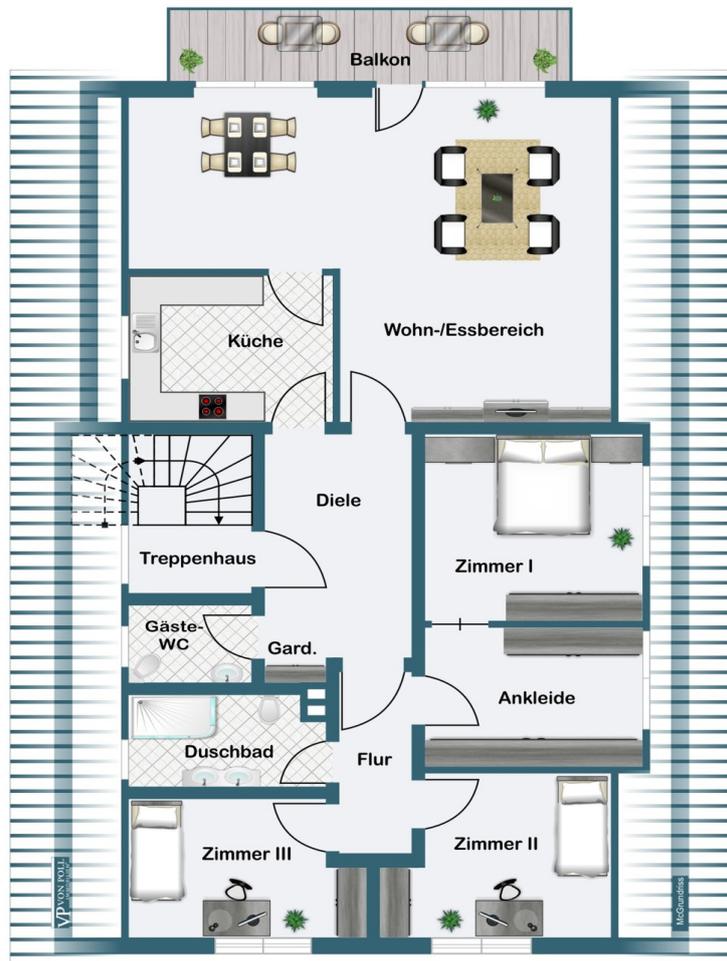
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

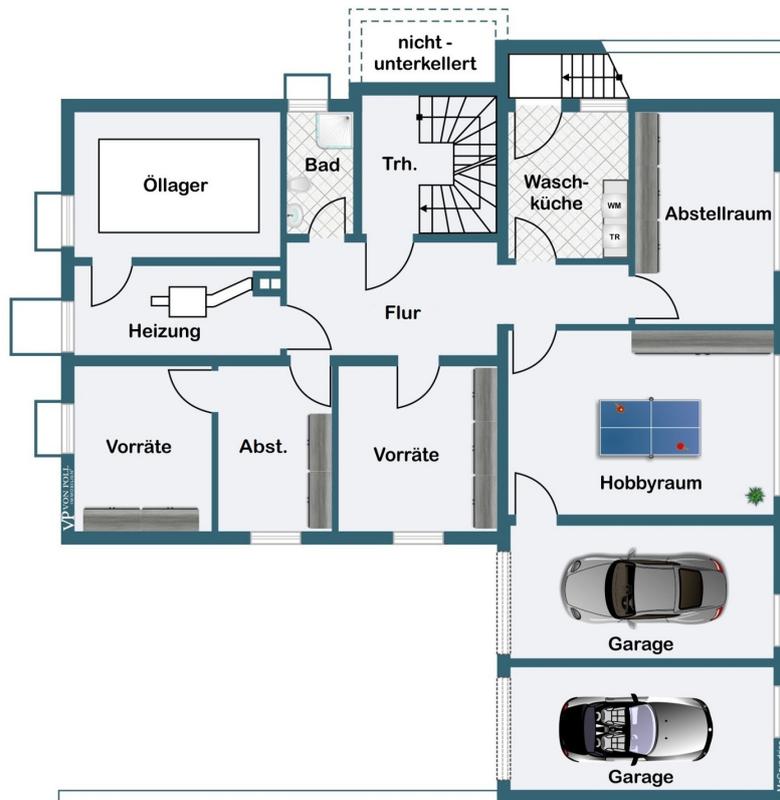
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Alaprajzok







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

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

## Az elso benyomás

Dieses charmante, freistehende Zweifamilienhaus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und liegt in einer ruhigen, idyllischen Wohngegend des beliebten Frankfurter Stadtteils Kalbach.

Die Erdgeschosswohnung, bisher von den Eigentümern selbst bewohnt, besticht durch einen durchdachten Grundriss und lichtdurchflutete, großzügig geschnittene Räume. Beim Betreten empfängt Sie ein einladendes, weitläufiges Entrée mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein separates Gäste-WC rundet den Eingangsbereich ab.

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.

VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Parkett
- Großer Garten
- Zwei Garagen

**VP azonosító: 25001143 - 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.

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

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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