

Frankfurt am Main – Kalbach

# Freistehendes Zweifamilienhaus in begehrter, idyllischer Wohnlage

Objektnummer: 25001143



KAUFPREIS: 970.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 546 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25001143   |
| Wohnfläche   | ca. 215 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1972       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 970.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 185.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |



Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

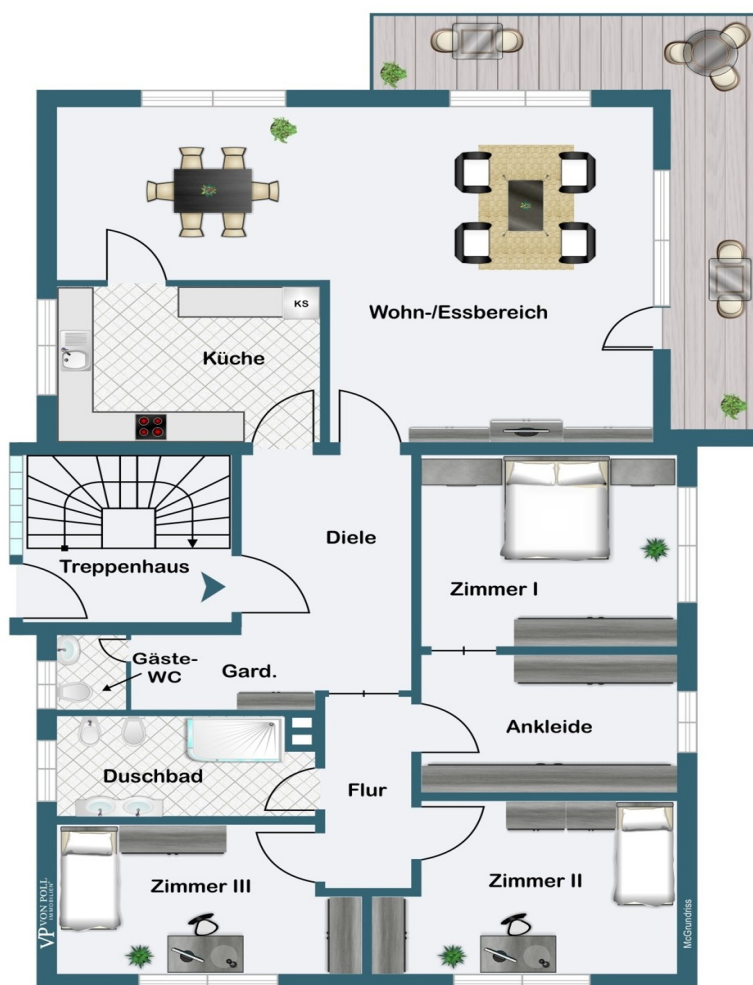
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

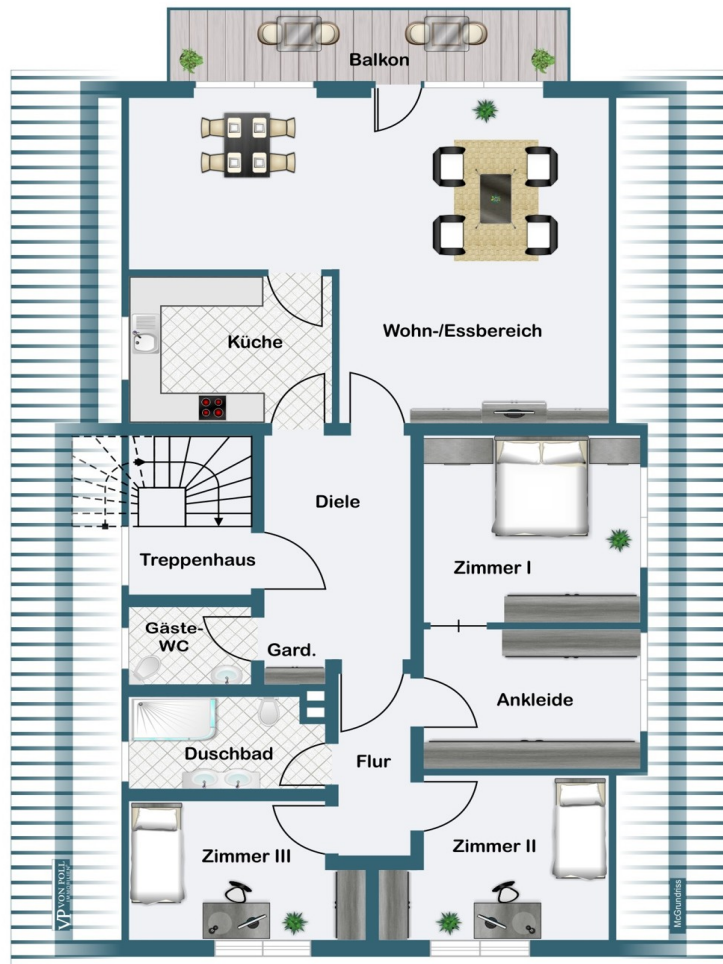
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



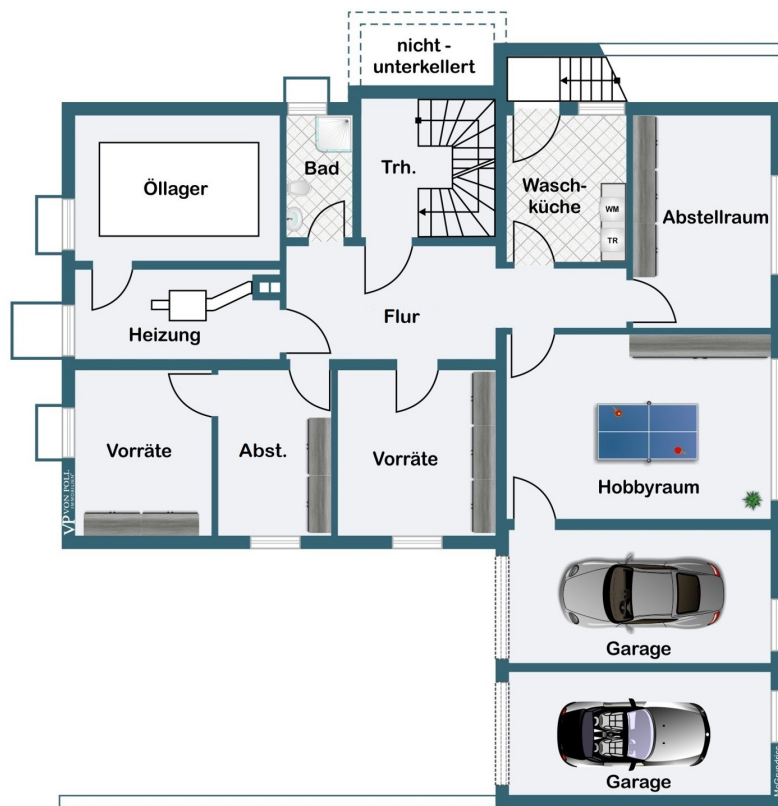
Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

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

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkett
- Großer Garten
- Zwei Garagen



**Objektnummer: 25001143 - 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 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.

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

## Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001143 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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