

Frankfurt am Main - Kalbach

# Reihenhaus mit Süd-/ Südwest-Ausrichtung in Feldrandlage

**Objektnummer: 26001093**



**KAUFPREIS: 860.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 258 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach**

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

Objektnummer: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001093	Kaufpreis	860.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190,1 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Baujahr	2001	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	45.87 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.10.2035	Energieeffizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## Die Immobilie



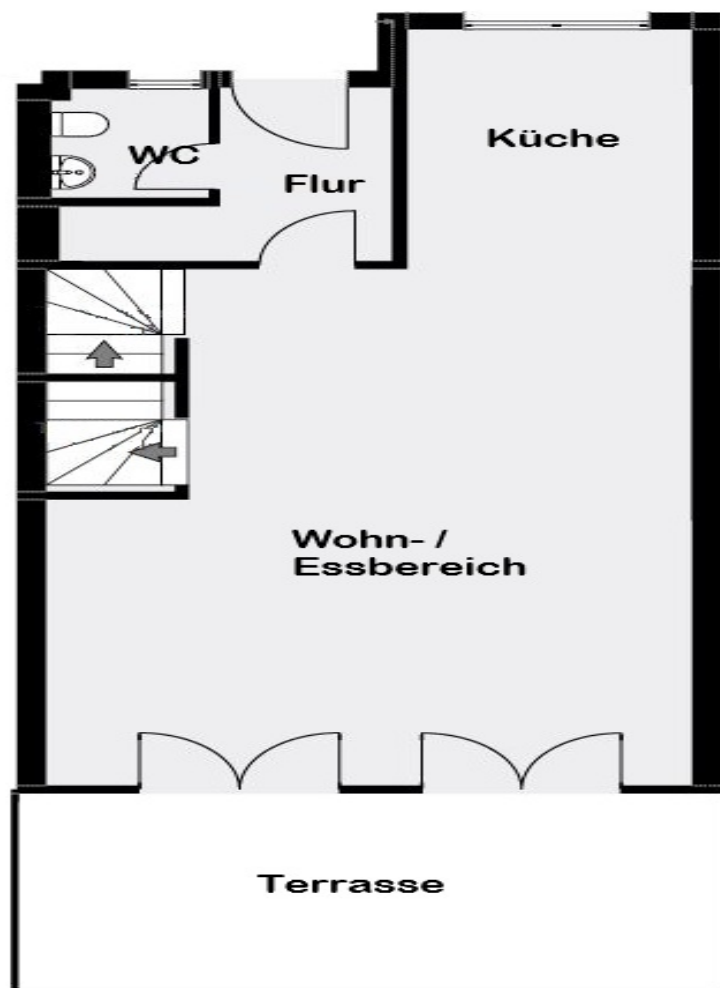
Objektnummer: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

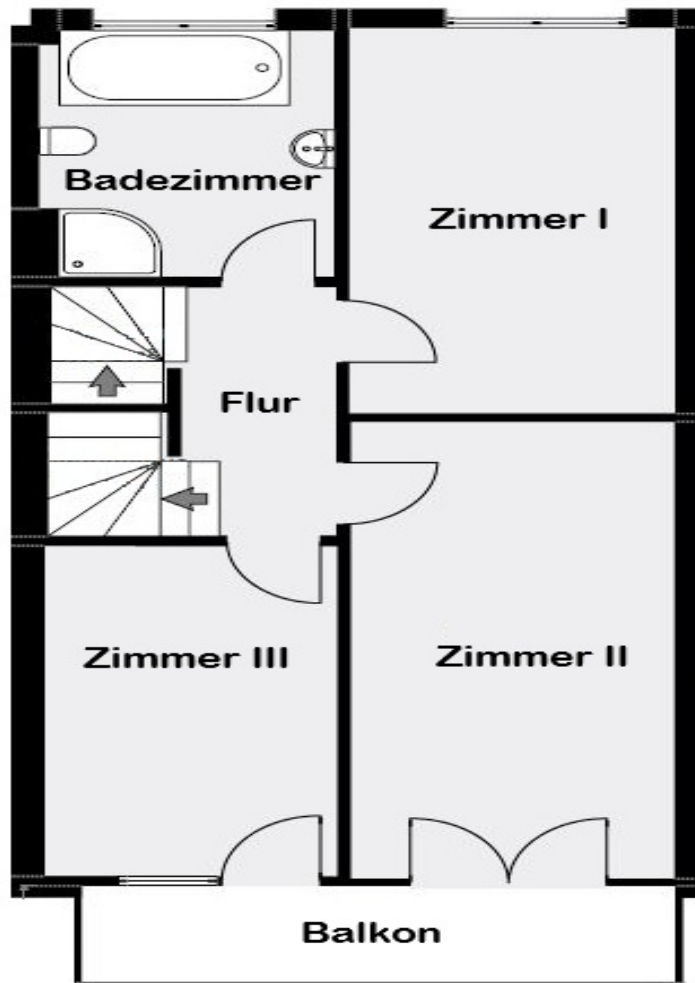
## Die Immobilie

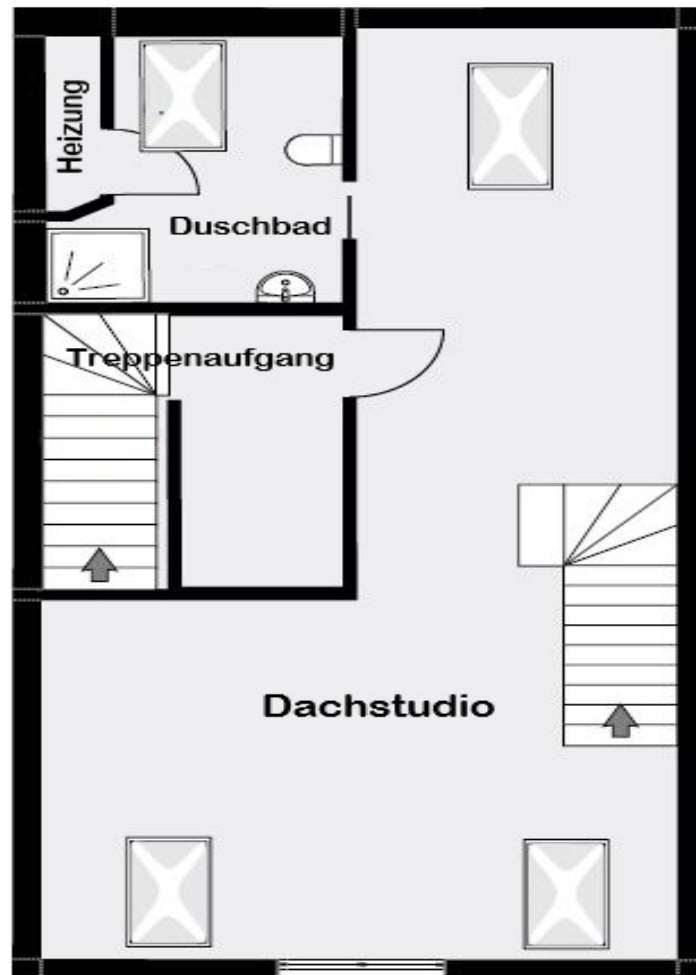


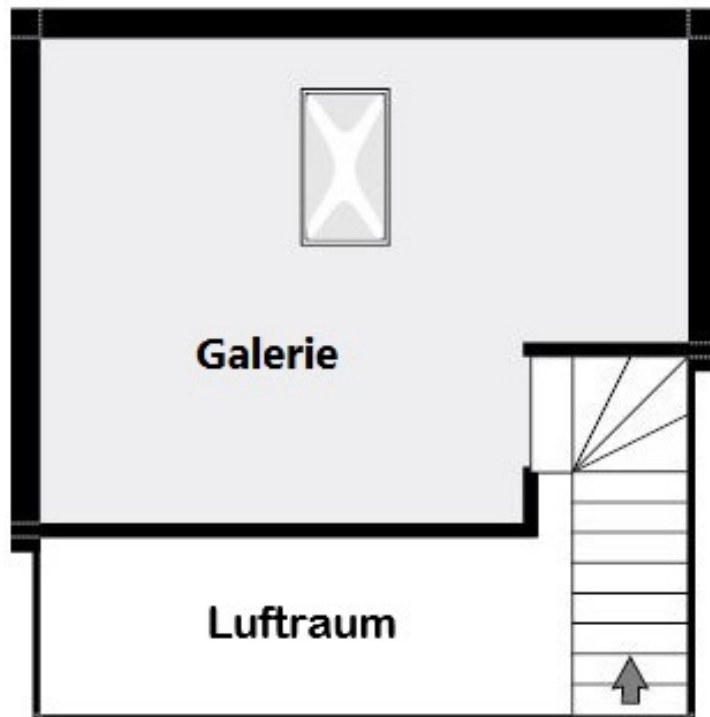
Objektnummer: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

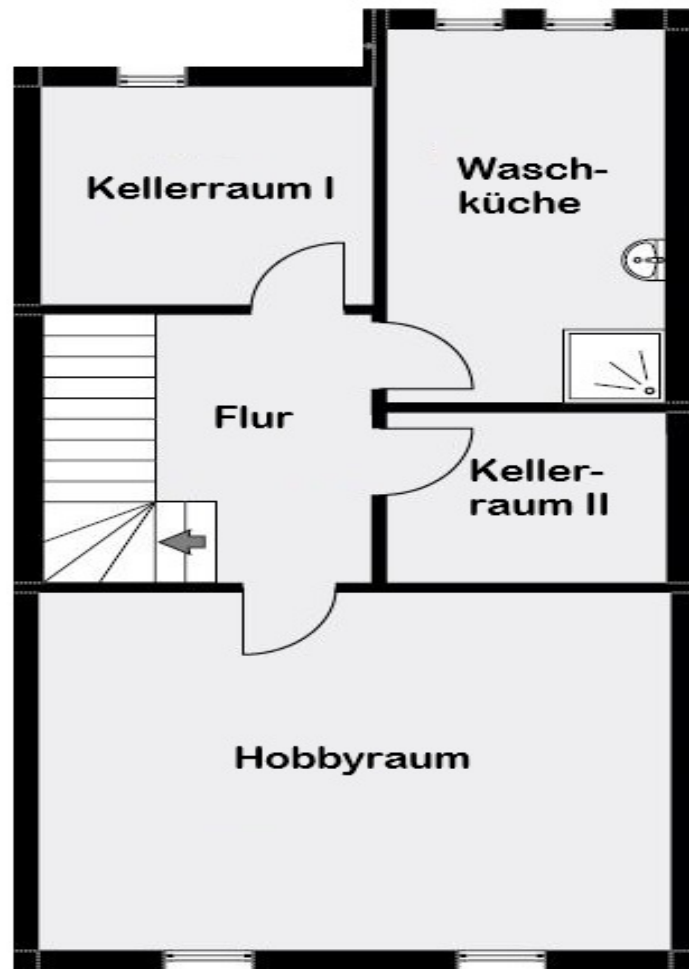
## Grundrisse











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: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus in Frankfurt - Kalbach/Riedberg vereint auf besondere Weise jene Qualitäten, die heute vielfach gesucht und nur selten gefunden werden: Licht, Sonne, Ruhe und die unmittelbare Nähe zur Natur.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-/Essbereich. Großzügige Fensterflächen durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die harmonisch integrierte Küche ergänzt den Wohnraum und lädt zum gemeinsamen Verweilen ein.

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptbadezimmer, während das Dachgeschoss über ein zusätzliches Duschbad verfügt. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine weitere Dusche im tagesbelichteten Hauswirtschaftsraum im Keller – eine durchdachte Lösung, die sowohl im Alltag als auch beispielsweise nach sportlichen Aktivitäten oder für Gäste hohen Komfort bietet.

Mehrere gut geschnittenen Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Ein besonderes Highlight stellt das Dachgeschoss mit seiner offenen Galerie dar: lichtdurchflutet, großzügig und prädestiniert als Homeoffice oder privater Rückzugsort. Der geräumige Keller erweitert das Nutzungsspektrum um zusätzliche Optionen, sei es als Stauraum, Hobbybereich oder Fitnessraum.

Ein herausragendes Merkmal ist die Süd- bis Südwest-Ausrichtung von Terrasse, Garten und Balkon. Sie garantiert eine optimale Besonnung – von den ersten Sonnenstrahlen am Morgen bis in die Abendstunden – und schafft ein Wohngefühl, das von Helligkeit und Wärme geprägt ist. Der Garten überzeugt durch seine gute Nutzbarkeit und angenehme Größe sowie durch sein Potenzial für eine individuelle

Gestaltung.

Die Lage am Feldrand verleiht dem Haus zusätzlich ein angenehm offenes Wohnumfeld mit wohltuender Distanz zur umliegenden Bebauung. Insbesondere vom Balkon aus eröffnet sich ein reizvoller Blick über die angrenzenden Felder.

Die gelungene Verbindung aus Lagequalität, Lichtverhältnissen, Ruhe und Entwicklungspotenzial ist in dieser Form nur selten am Markt verfügbar, was die Immobilie zu einem Highlight macht.

**Objektnummer: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach**

## Ausstattung und Details

- Offene Einbauküche
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Badezimmer im Obergeschoss mit Whirlwanne und Dusche
- Duschbad im Dachgeschoss
- Zusätzliche Dusche im Keller (Hauswirtschaftsraum mit Tageslicht)
- Abgeschlossenes Dachgeschoss mit offener Galerie (Maisonette-Charakter)
- Gefliester Keller mit hohen Decken, voll unterkellert
- Entkalkungsanlage im Keller
- Gasheizung, Energieeffizienzklasse A
- Elektrische Rollläden (Dachfenster mit Fernbedienung)
- Süd- bis Südwest-Ausrichtung von Terrasse, Garten und Balkon (Sonne von morgens bis abends)
- Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum
- Eigener PKW-Stellplatz

**Objektnummer: 26001093 - 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: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehalten 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. 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.

**Objektnummer: 26001093 - 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)