

Frankfurt am Main - Kalbach

Gepflegtes Reihenhauses mit Dachstudio und schönem Garten

Objektnummer: 26001218



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,81 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 192 m²

Objektnummer: 26001218 - 60438 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: 26001218 - 60438 Frankfurt am Main - Kalbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26001218
Wohnfläche	ca. 133,81 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001218 - 60438 Frankfurt am Main - Kalbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	32.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26001218 - 60438 Frankfurt am Main - Kalbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001218 - 60438 Frankfurt am Main - Kalbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001218 - 60438 Frankfurt am Main - Kalbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001218 - 60438 Frankfurt am Main - Kalbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26001218 - 60438 Frankfurt am Main - Kalbach

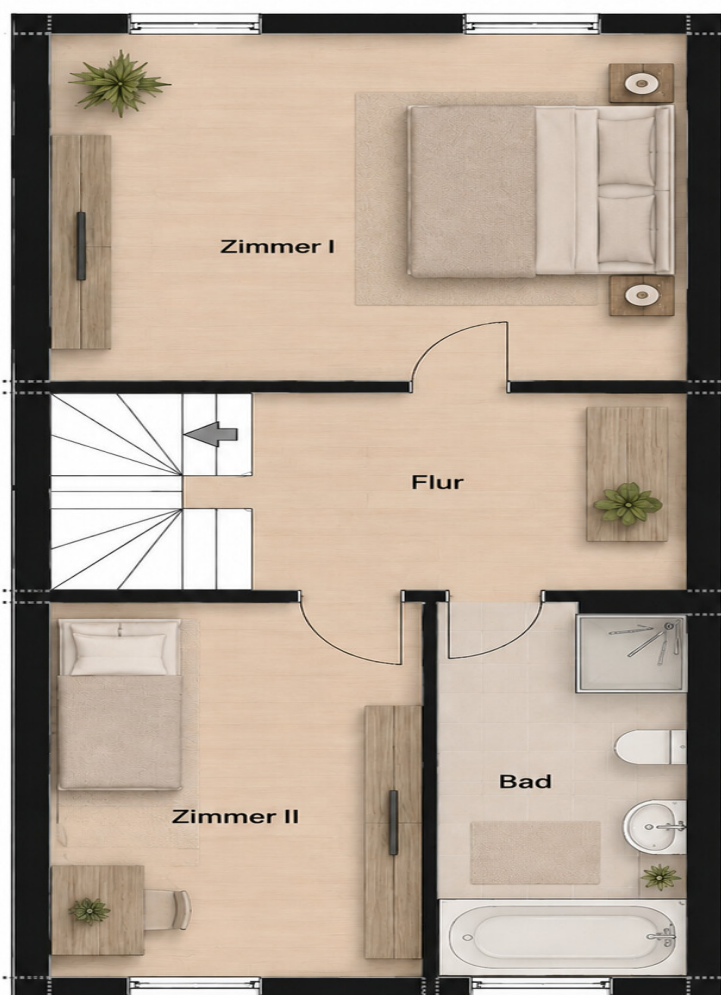
Die Immobilie

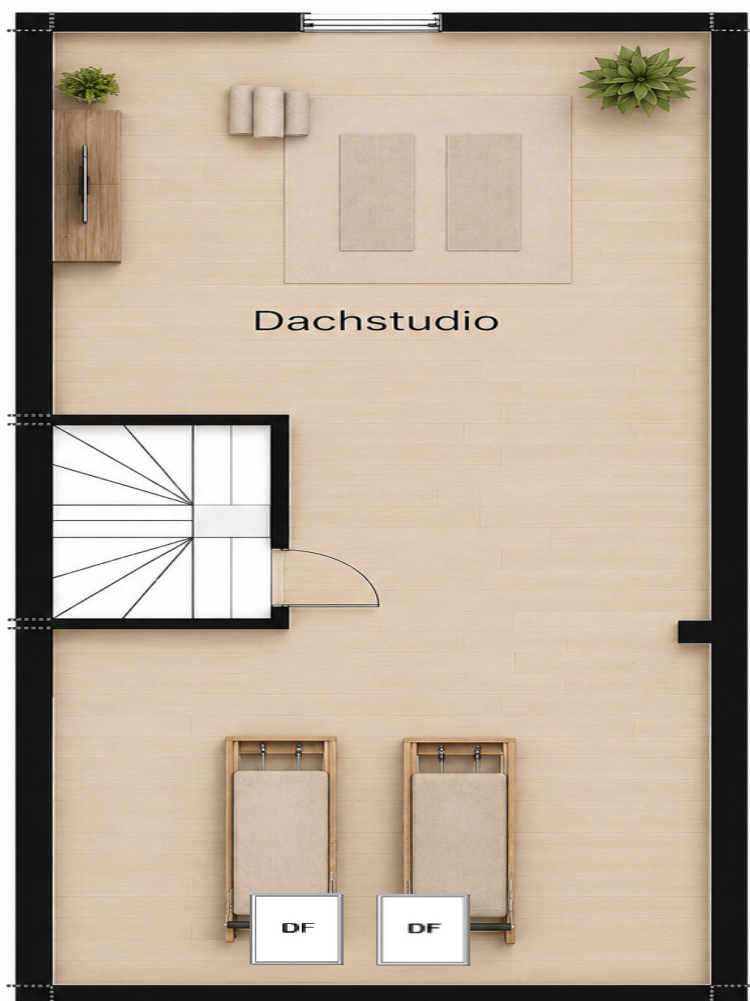


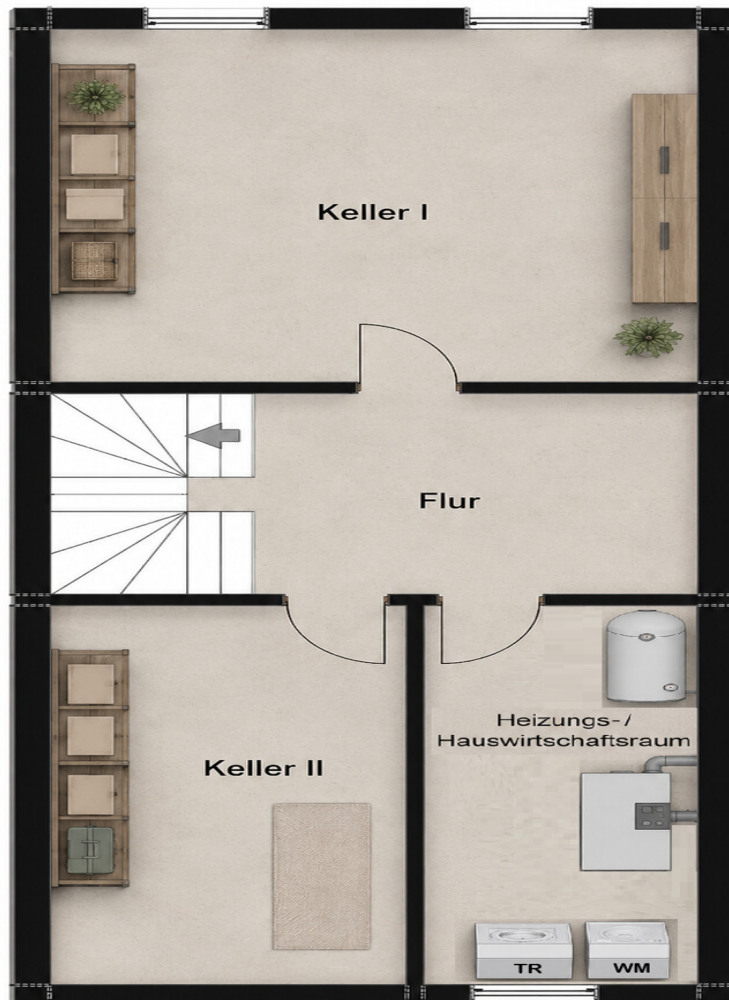
Objektnummer: 26001218 - 60438 Frankfurt am Main - Kalbach

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: 26001218 - 60438 Frankfurt am Main - Kalbach

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus dem Jahr 2007 bietet mit circa 133 m² Wohnfläche und einem circa 175 m² großen Grundstück eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz für das Familienleben.

Im Erdgeschoss bildet der helle Wohn-/Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während der direkte Zugang zum Garten Wohnen und Außenbereich angenehm miteinander verbindet. Eine moderne Küche sowie ein separates Gäste-WC und ein Abstellraum ergänzen diese Etage.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche.

Ein besonderes Plus ist das circa 38 m² große Dachstudio. Die offene und großzügige Fläche bietet viel Spielraum für unterschiedliche Wohnideen und eignet sich beispielsweise als Wohn-/Rückzugsbereich, Homeoffice oder Jugendzimmer. Aufgrund der Größe besteht zudem die Möglichkeit, das Studio in zwei separate Zimmer zu unterteilen – etwa für zwei Kinderzimmer oder als Kombination aus Büro und Gästezimmer.

Zusätzlichen Platz bietet der komplett geflieste Keller. Hier stehen ein Hobbyraum, ein Vorratsraum, ein Hauswirtschafts-/Heizungsraum zur Verfügung und schaffen wertvolle Nutz- und Abstellflächen für den Alltag.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme mit einem Warmwasserspeicher. Zur Ausstattung gehört außerdem eine Photovoltaikanlage mit 3,5 kWp, die zu einer energieeffizienten Versorgung beiträgt. Ein Carport rundet das Angebot ab.

Ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, einem außergewöhnlich großzügigen Dachstudio und zusätzlichen Flächen, die sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lassen.

Objektnummer: 26001218 - 60438 Frankfurt am Main - Kalbach

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Fliegengitter
- Elektrische Rollläden
- Elektrische Markise
- Vollgeflister Keller mit Hobbyraum, Vorratskeller, Hauswirtschafts-/Heizungsraum
- Großzügige Terrasse und gepflegter Garten
- Gartenhaus
- Photovoltaikanlage (3,5 kWp) mit 5-kWh-Batteriespeicher
- Carport

Objektnummer: 26001218 - 60438 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 15minütige 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. Der Riedberg zählt zu den jüngsten und zugleich gefragtesten Stadtteilen Frankfurts. Seit Beginn des 21. Jahrhunderts ist hier ein moderner, urbaner Wohnstandort in attraktiver Nähe zur Innenstadt entstanden, der heute durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Die Lage spricht gleichermaßen Singles, Familien wie auch ältere Menschen an.

Ein prägendes Element des Stadtteils ist die angrenzende Science City der Goethe-Universität Frankfurt, die dem Riedberg ein lebendiges, internationales Umfeld verleiht. Das Riedbergzentrum bildet das zentrale Versorgungszentrum des Quartiers und ermöglicht kurze Wege für den täglichen Bedarf. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Darüber hinaus bietet der Stadtteil ein außergewöhnlich breites Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Großzügige, miteinander vernetzte Grünflächen, Parkanlagen und Naherholungsräume prägen das Stadtbild.

Sportvereine, Reitmöglichkeiten sowie weitere Freizeitangebote schaffen ideale Voraussetzungen für eine aktive und ausgewogene Lebensgestaltung.

Der Riedberg ist zentral im Rhein-Main-Gebiet gelegen und verfügt über eine sehr gute

Verkehrsanbindung. Die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen sowie das regionale und überregionale Umland sind schnell erreichbar. Über die U-Bahn-Linien U8 und U9 gelangt man direkt in die Innenstadt, was den Stadtteil auch für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 26001218 - 60438 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26001218 - 60438 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com