

Frankfurt am Main - Kalbach

# Reihenhaus mit Süd-/ Südwest-Ausrichtung in Feldrandlage

*Número de propiedad: 26001093*



**PRECIO DE COMPRA: 860.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190,1 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 258 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26001093	Precio de compra	860.000 EUR
Superficie habitable	ca. 190,1 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 78 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2001	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	45.87 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.10.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

## La propiedad



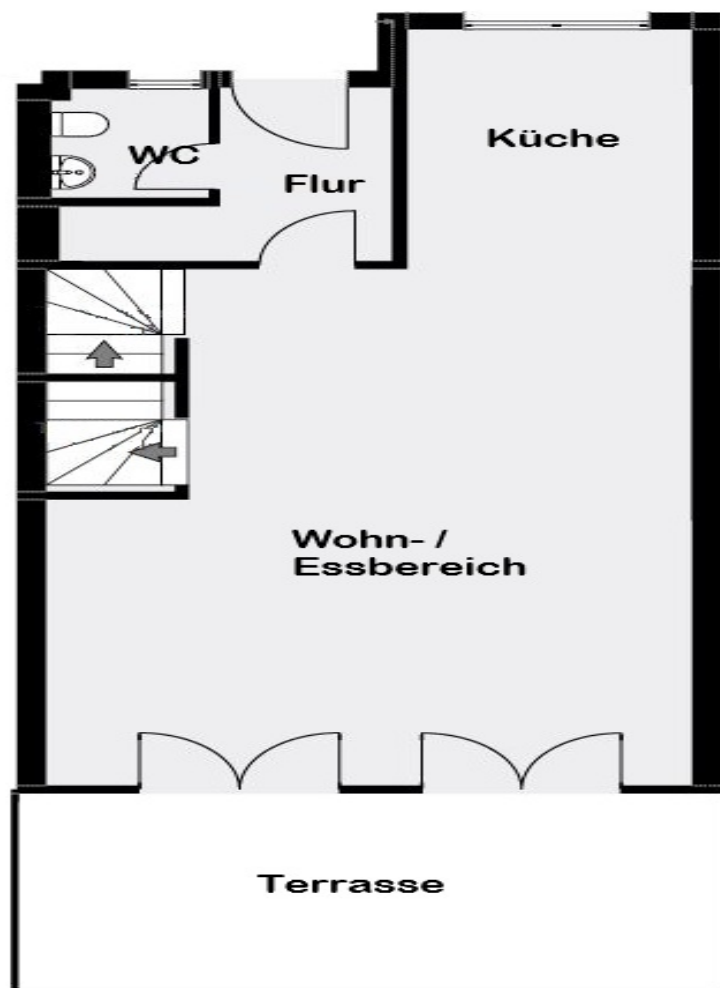
Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

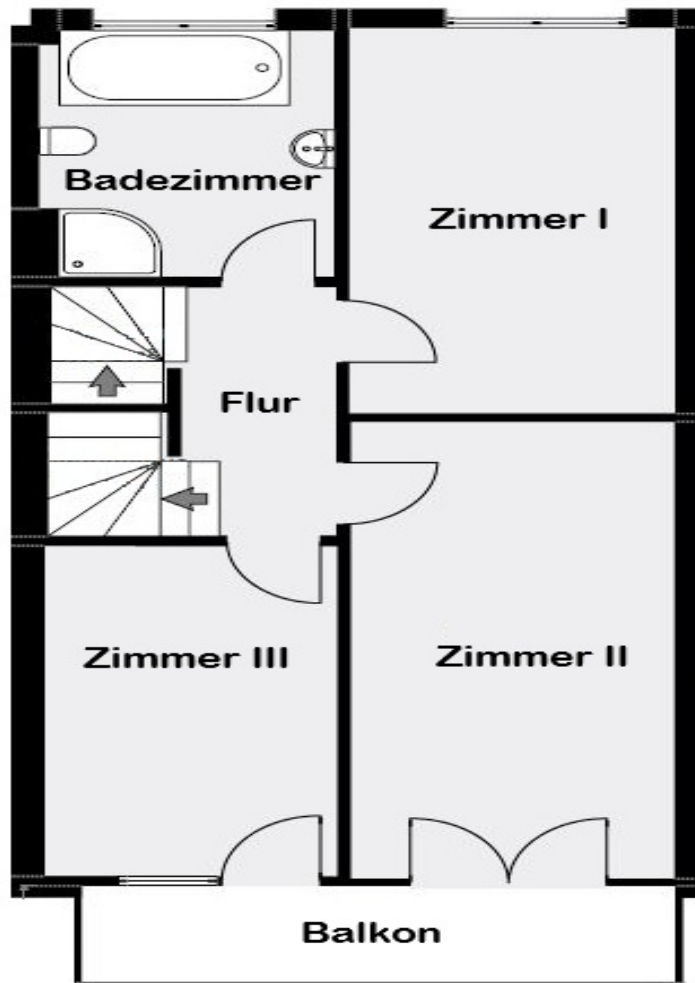
## La propiedad

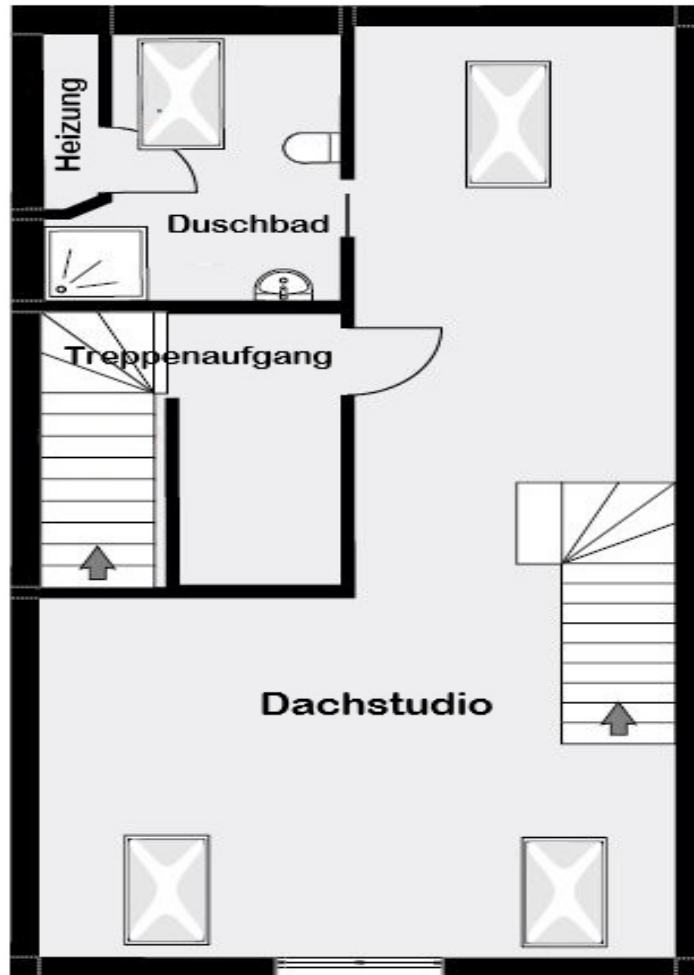


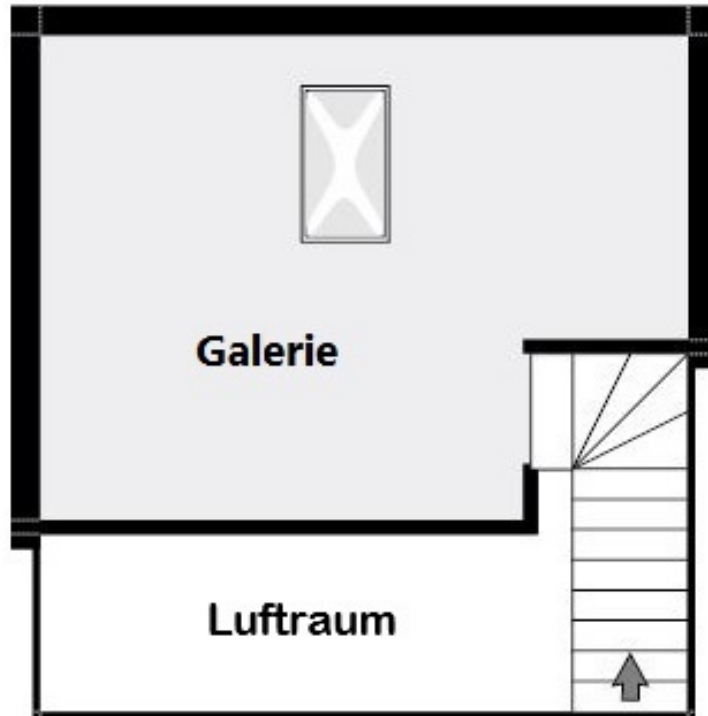
Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach

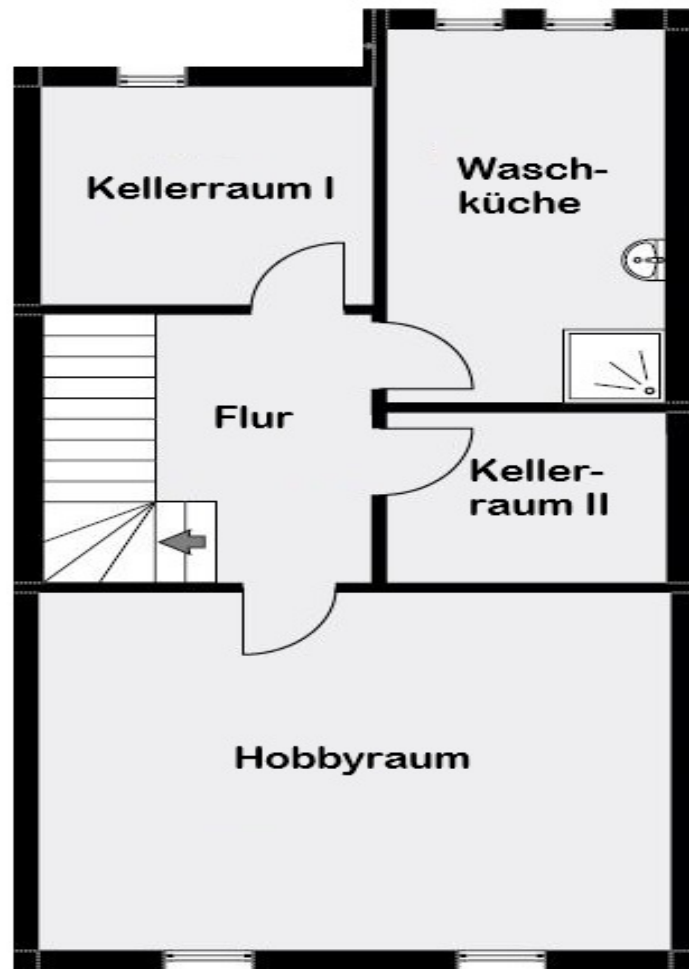
## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach**

## Otros datos

**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. 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.

**Número de propiedad: 26001093 - 60437 Frankfurt am Main - Kalbach**

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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