

Frankfurt am Main – Kalbach

# Gepflegtes Reihenendhaus mit fünf Schlafzimmern und Pool im großen Garten

Objektnummer: 24001172



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

KAUFPREIS: 1.180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 359 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24001172 - 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: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24001172                 |
| Wohnfläche   | ca. 175,5 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                        |
| Schlafzimmer | 5                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2001                     |
| Stellplatz   | 1 x Carport              |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.180.000 EUR                                                             |
| Haustyp               | Reihenendhaus                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Nutzfläche            | ca. 59 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon       |

Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 110.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.07.2034      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2001           |

Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Die Immobilie



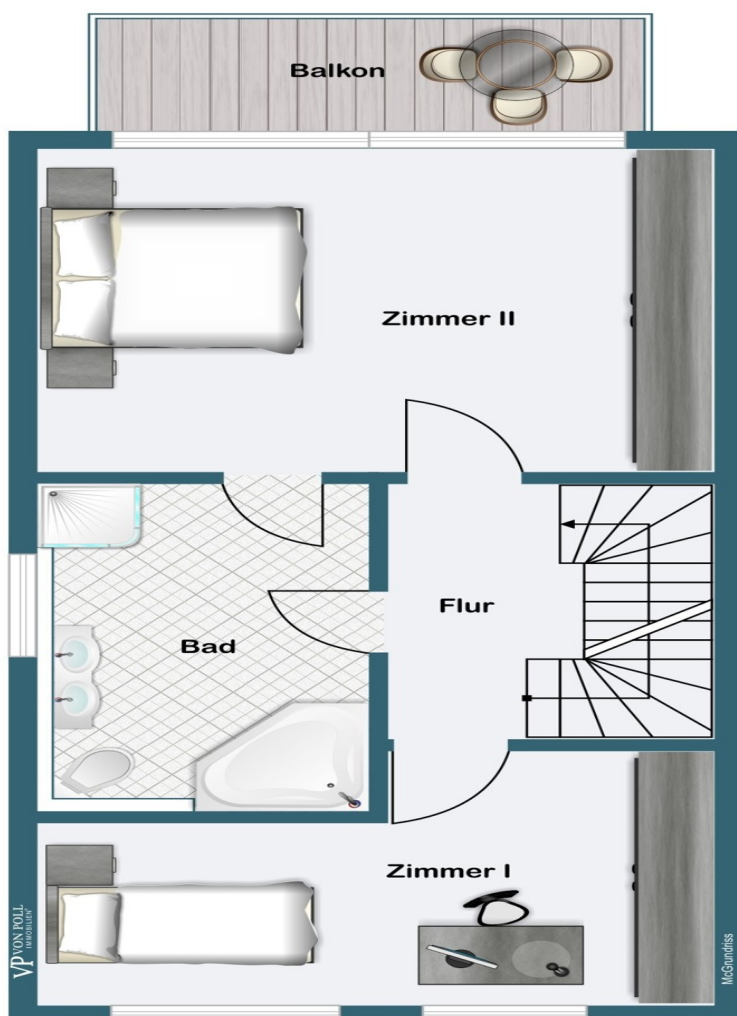
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

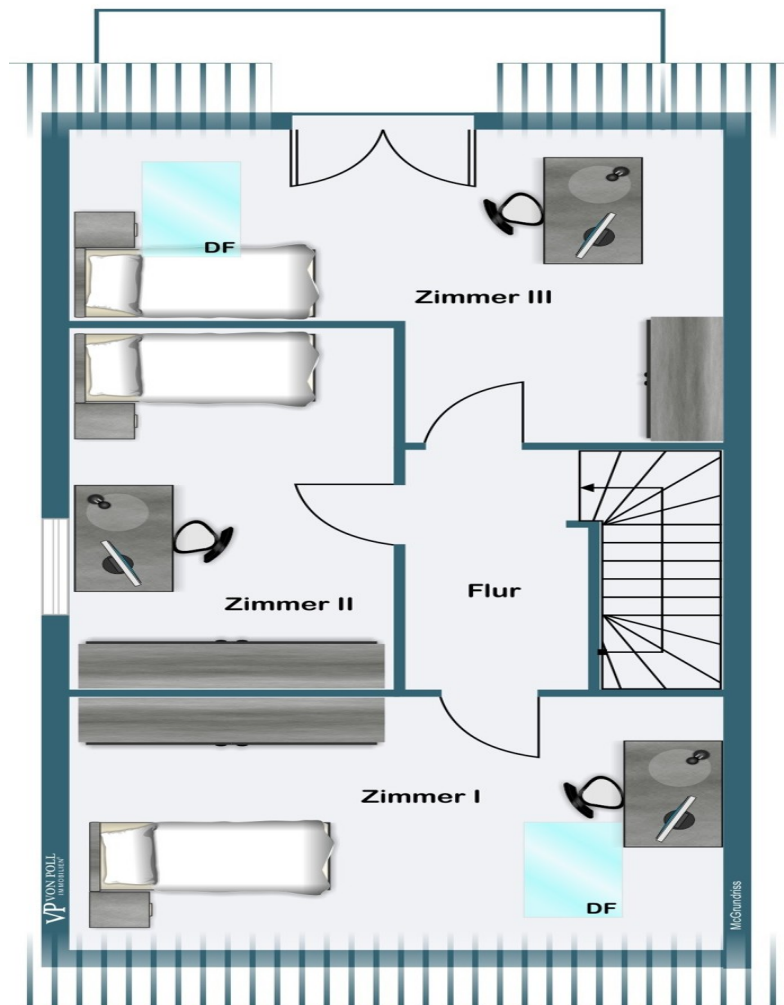
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

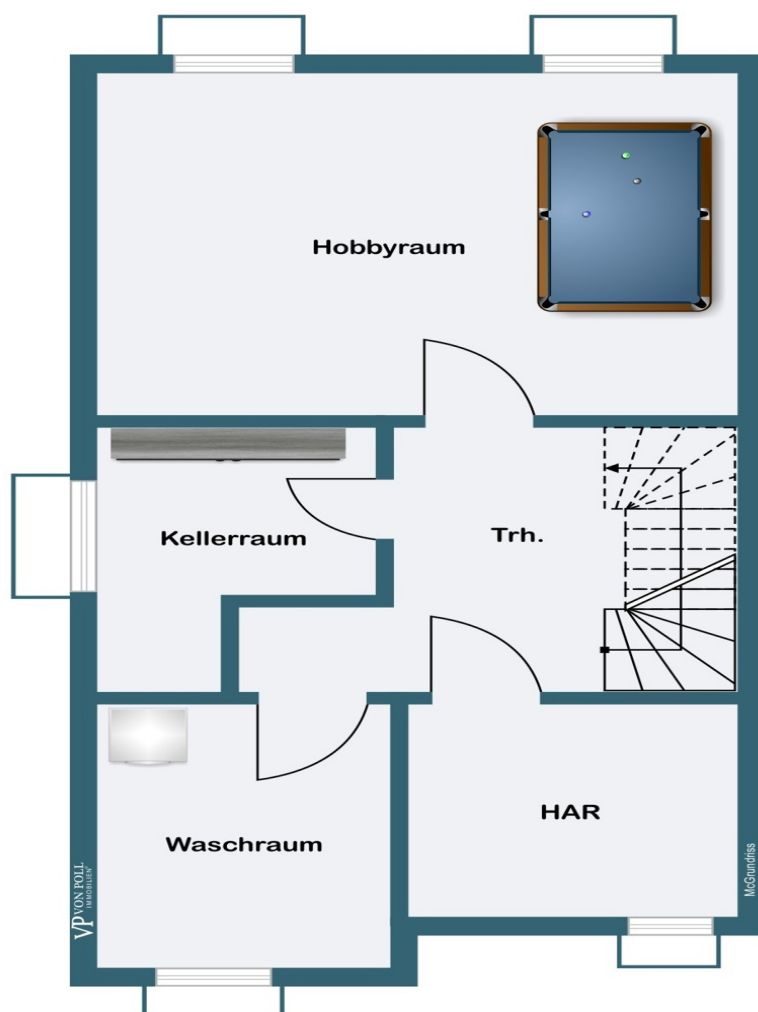
Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## 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: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses sehr gepflegte Reihenendhaus befindet sich in ruhiger und idyllischer Lage in Frankfurt Kalbach.

Man betritt das Haus über eine großzügige Diele mit Zugang zum Gäste-WC und ausreichend Platz für eine Garderobe.

Vom Wohn-/ Essbereich gelangt man direkt in die geschmackvolle Einbauküche mit neuen Elektrogeräten und Granitarbeitsplatte. Der Wohnbereich verfügt über einen offenen Kamin. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die große Terrasse mit elektrischer Markise. In dem schön angelegten Garten befindet sich der Pool mit Gegenstromanlage und Whirlpool.

Im Obergeschoss befinden sich zwei große Schlafzimmer und das Tageslichtbad. Das Bad ist mit einer Badewanne mit Whirlpoolfunktion ausgestattet und in der Dusche ist eine Dampfsauna integriert. In einem der Schlafzimmer befindet sich ein Interlücke-Einbauschränk und von hier aus hat man direkten Zugang zum Balkon mit Blick in den schönen Garten.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer. Hier könnte ein weiteres Bad entstehen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Stauraum. Ein überdachter Carport ist der Immobilie zugeordnet.

Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Ausstattung und Details

- Swimming Pool von der Firma SwimSpa mit Gegenstromanlage und Whirlpool
- Klimaanlage auf jeder Etage
- Photovoltaikanlage von 2023 mit 7 Kilowatt pro Stunde
- Entkalkungsanlage
- Interlücke-Einbauschränk im Schlafzimmer
- Großes Bad mit Whirlpoolwanne und Dusche, mit integrierter Dampfsauna
- Große Terrasse mit elektrischer Markise
- Balkon
- Carport

Objektnummer: 24001172 - 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 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.

Objektnummer: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 110.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 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)