

Frankfurt am Main – Kalbach

# Modernes, gepflegtes Reihenhaus in ruhiger Lage

Property ID: 24001139



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

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 174 m<sup>2</sup>

Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## At a glance

Property ID	24001139	Purchase Price	895.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park		

Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.06.2027	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## The property



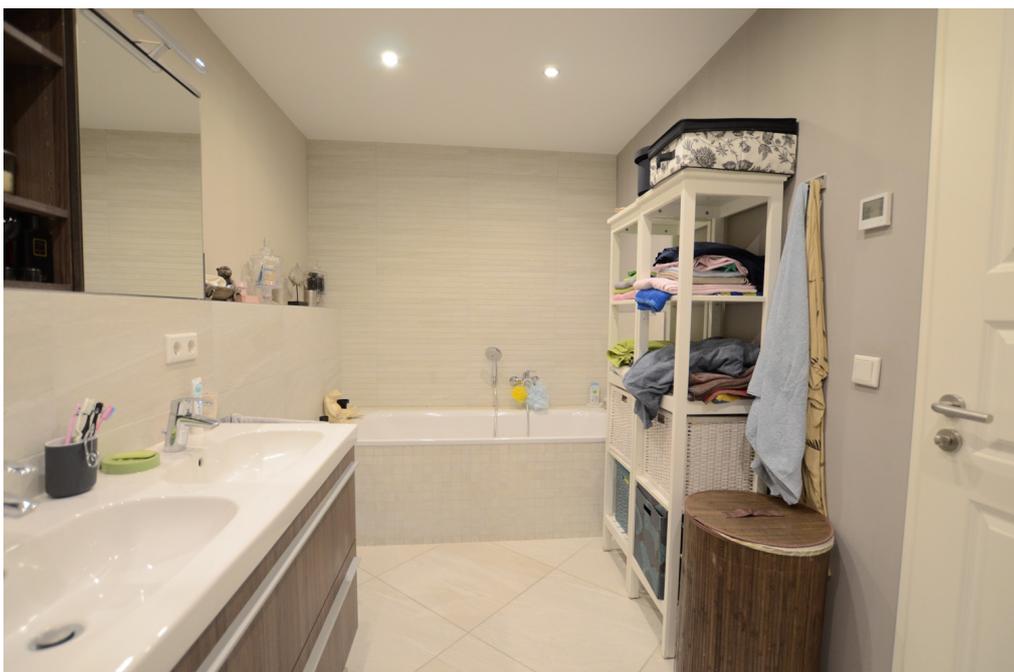
Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## The property



Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## The property



Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## The property



Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## The property



Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## The property

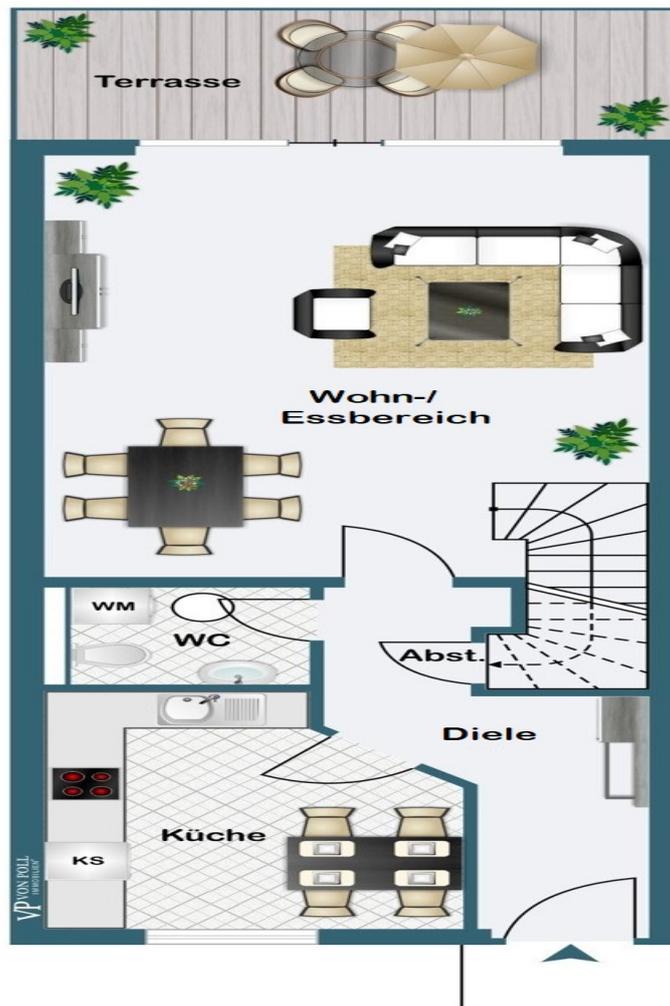


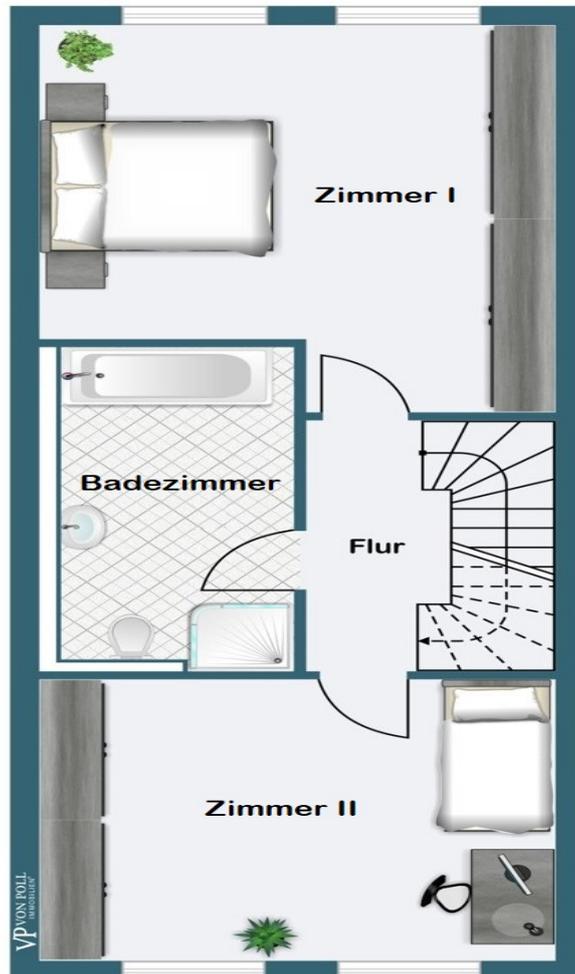
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

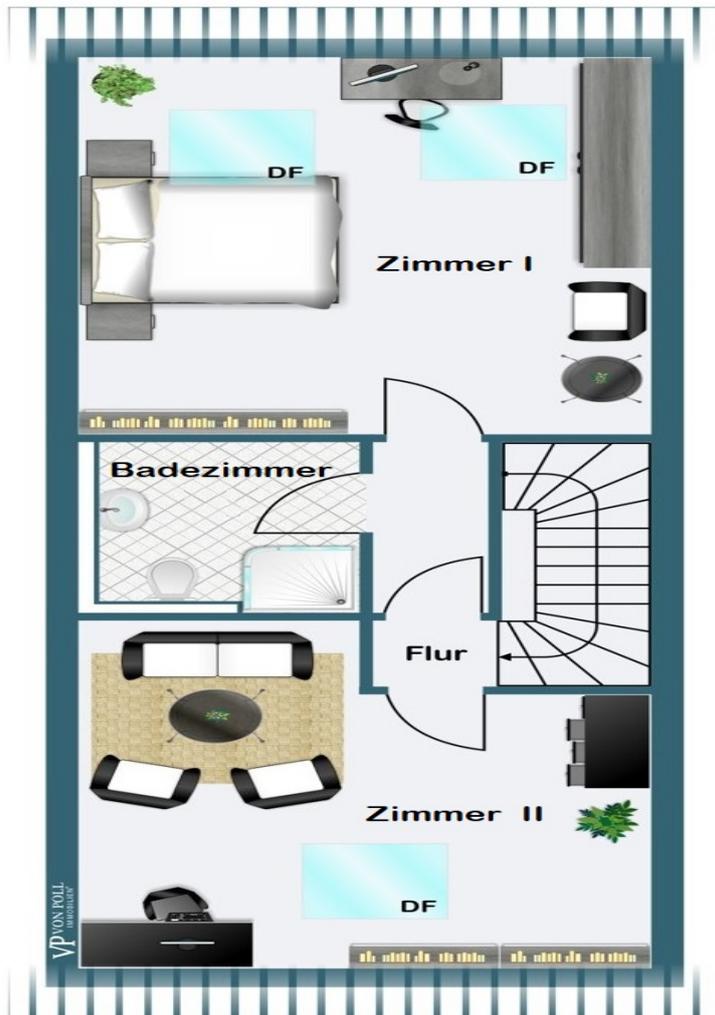
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## A first impression

Dieses neuwertige - 2016 erbaute - und gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Frankfurt, im beliebten Stadtteil Kalbach-Riedberg. Die Grundschule Kalbach befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Zur U-Bahn-Station Riedberg sind es nur etwa 1,7 Kilometer. Bei dem Haus handelt es sich offiziell um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten. Dementsprechend gibt es eine Hausverwaltung für das gesamte Gebäude. Das monatliche Hausgeld liegt bei 350 Euro und beinhaltet unter anderem auch die Heizkosten sowie die Kosten für die Gebäudeversicherung. Mit circa 160 Quadratmetern Wohnfläche, fünf Zimmern, zwei Badezimmern und einem Gäste-WC bietet es viel Platz und eignet sich hervorragend für junge Familien. Die Ausstattung mit Einbauküche, schönem Echtholz-Dielenboden, Fußbodenheizung sowie einer Klimaanlage lässt keine Wünsche offen. Der schöne Garten ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet den ganzen Tag viel Licht und Sonne. Ein Tiefgaragenstellplatz mit dazugehörigem Abstellraum sowie ein PKW-Außenstellplatz runden das Angebot ab.

Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Details of amenities

- Energie-Effizienzklasse A+
- Moderne Heizung (Luft-/Wasser-Wärmepumpe)
- Echtholz-Dielenboden
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- Hochwertige Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Sonnenterrasse mit Südwest-Ausrichtung
- Tiefgaragen- und Außenstellplatz

Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## All about the location

Der Stadtteil Kalbach mit dem benachbarten 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 20minütige 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 Umfeld. Eine direkte Busverbindung zum Riedberg sowie zur U-Bahn Haltestelle (U2 / U8) ist in wenigen Minuten erreichbar.

Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 16.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Property ID: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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