

Frankfurt am Main – Kalbach

# Modernes, gepflegtes Reihenhaus in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24001139



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 174 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001139	????? ???????	895.000 EUR
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????	????????
??????????	5	????????????????	
?????????????? ???	4	??????????	?????????, WC
????????????		????????????????	?????????????, ??????, ?????????????????? ??????????
????????????	2		
????? ??????????????	2016		
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ?????????? ??????????		

???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

????????????? ???????????

???????????	?????????????
?????????????	???????????
????? ????????????	<b>ELECTRICITY</b>
???????????????	07.06.2027
???????????????????	
?????????? ???	
????? ????????????	????????? ???????????????
	????? / ??????

???????????????????	BEDARF
???????????????	
????????? ????????	16.00 kWh/m²a
???????????????	
???????????????	A+
???????????????????	
?????????????? ?? ??	
???????????????????	2016
???????????????????????	

???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

?? ?????????

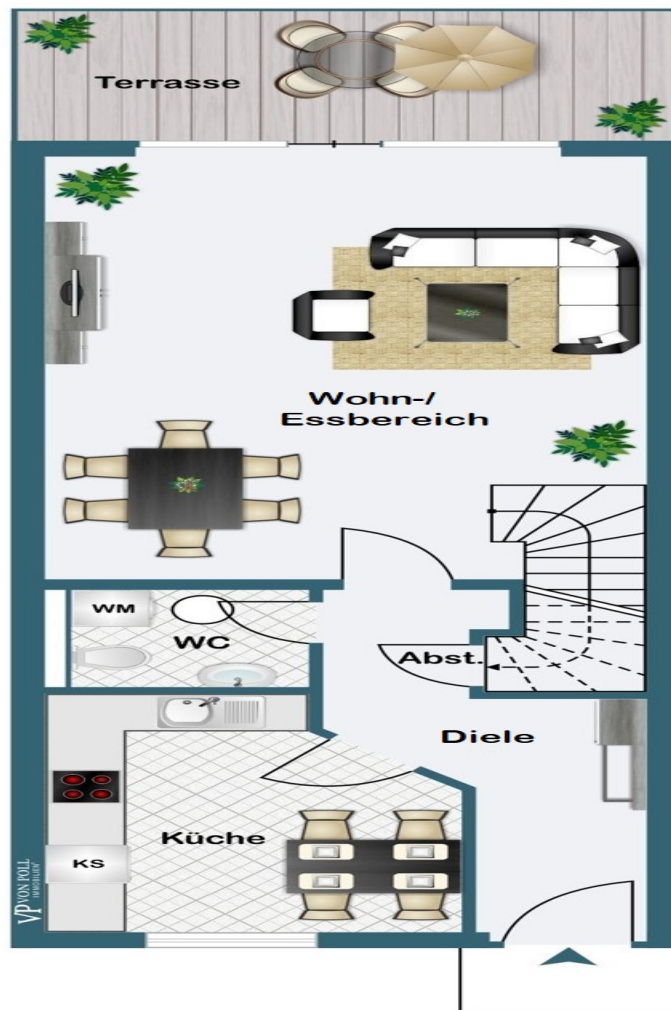


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

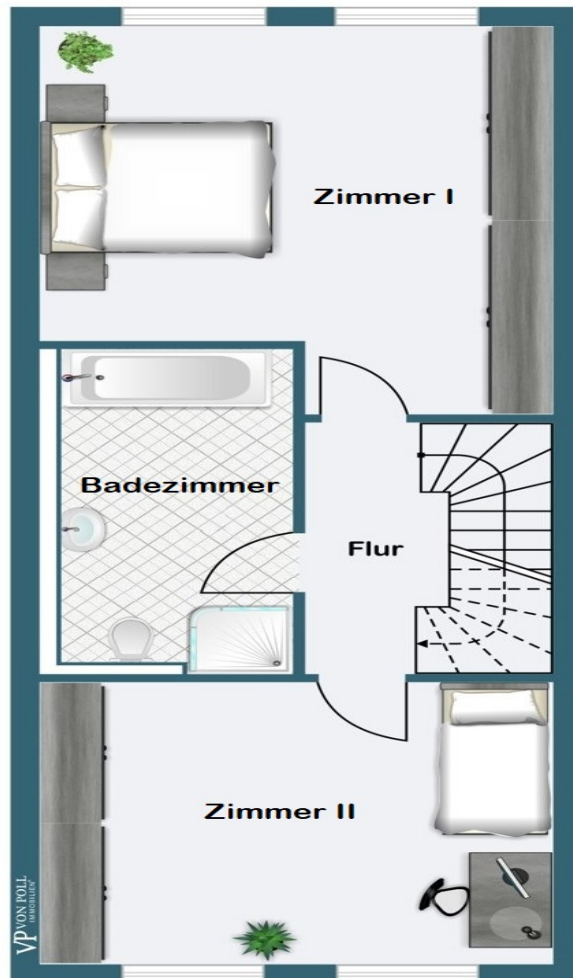
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

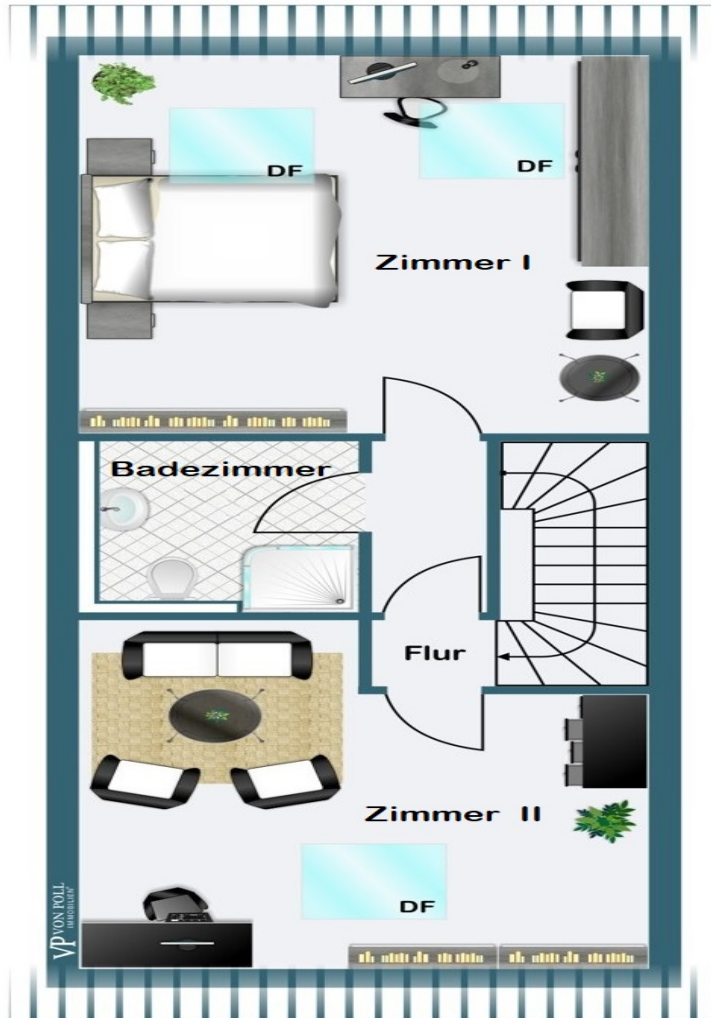
???????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

????????????????? ??? ???? ????????

- 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

???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

??? ??? ??? ????????????

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.



???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24001139 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 ?????????????? - Westend

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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