

Frankfurt am Main – Kalbach

## Süd-Grundstück zur Bebauung einer Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25001111



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

???? ??????: 369.000 EUR • ?????? ????: 284 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25001111 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25001111 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

?? ??? ??????

???????? ?????????? 25001111

???? ???????

369.000 EUR

?????

?????????

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

???????????

Käuferprovision  
beträgt 5,95 € (inkl.  
MwSt.)

??????? ?????????: 25001111 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ??: 25001111 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

?? ???????



??????? ?????????: 25001111 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

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

In beliebter Wohnlage von Frankfurt im Stadtteil Kalbach können Sie Ihren Traum vom Einfamilienhaus verwirklichen. Das gewachsene Wohngebiet befindet sich unweit des alten Ortskerns, Grünflächen und Feldwegen. Nur ca. 500 Meter Luftlinie entfernt befindet sich der Riedberg mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, den Universitätseinrichtungen sowie einer U-Bahnstation Richtung Innenstadt. Die Lage ist ideal für Familien oder Paare geeignet, die eine ruhige Umgebung zum Wohnen suchen. Das unbebaute, bereits geteilte Grundstück umfasst circa 284 m<sup>2</sup> und ist südlich ausgerichtet. Es besteht eine Baulast, welche besagt, dass mit einer Doppelhaushälfte an den Nachbarn angebaut werden muss. Hierfür sind zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss und Keller möglich. Zur Abklärung einer gewünschten Bebauung empfehlen wir zu gegebenem Zeitpunkt einen Beratungstermin mit der zuständigen Baubehörde. Der aktuelle Eigentümer hatte bereits eine Baugenehmigung für die Bebauung einer Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von circa 160 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> mit zwei bis drei Pkw-Außenstellplätzen erhalten, die jedoch wegen Zeitablaufs mittlerweile nicht mehr gültig ist. Das erst kürzlich erworbene Nachbargrundstück ist - nach bereits erhaltener Baugenehmigung - mit einer Doppelhaushälfte von ca. 180m<sup>2</sup> Wohnfläche in Planung. Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Baugrundstück bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor.

???????? ??????????: 25001111 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

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

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 20-minütige Autofahrt 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.

??????? ?????????: 25001111 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

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

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.

???????? ??????????: 25001111 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

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

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

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 ?????????????? ????

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

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