Frankfurt am Main – Kalbach

Charmantes Zweifamilienhaus in begehrter und ruhiger Wohnlage

Número da propriedade: 25001143

PREÇO DE COMPRA: 1.170.000 EUR • ÁREA: ca. 215 m^2 • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 546 m^2

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25001143
Área	ca. 215 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	1.170.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	02.06.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	185.90 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

O imóvel

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

O imóvel

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

O imóvel

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

O imóvel

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

O imóvel

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

O imóvel

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

O imóvel

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

O imóvel

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

O imóvel

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

O imóvel

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

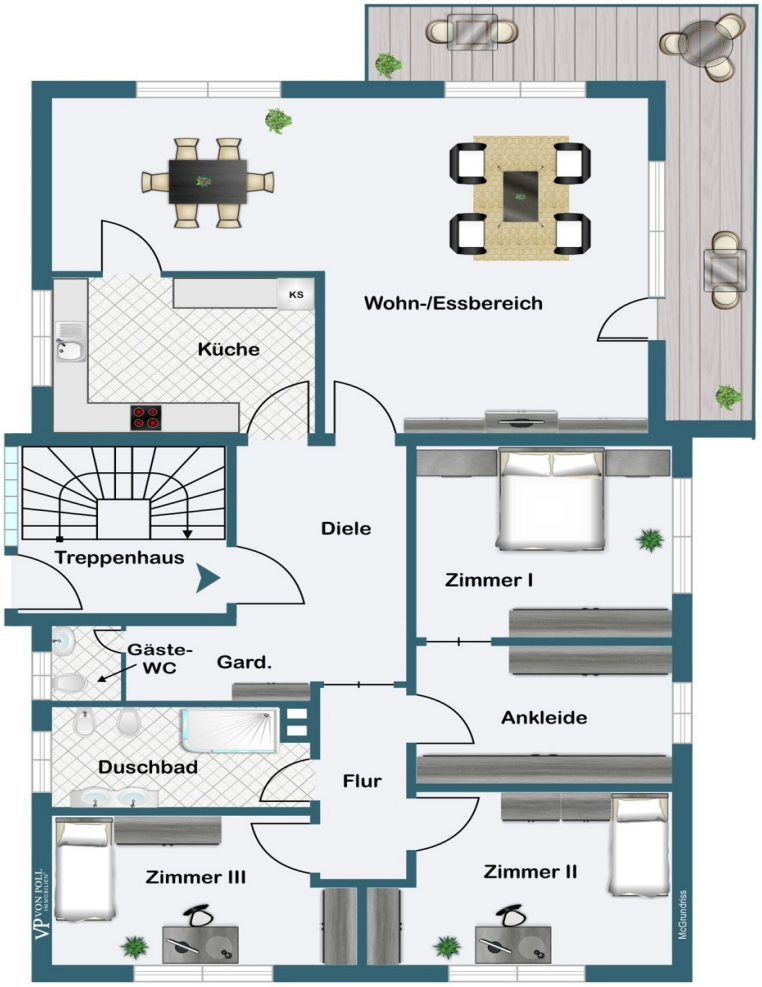
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

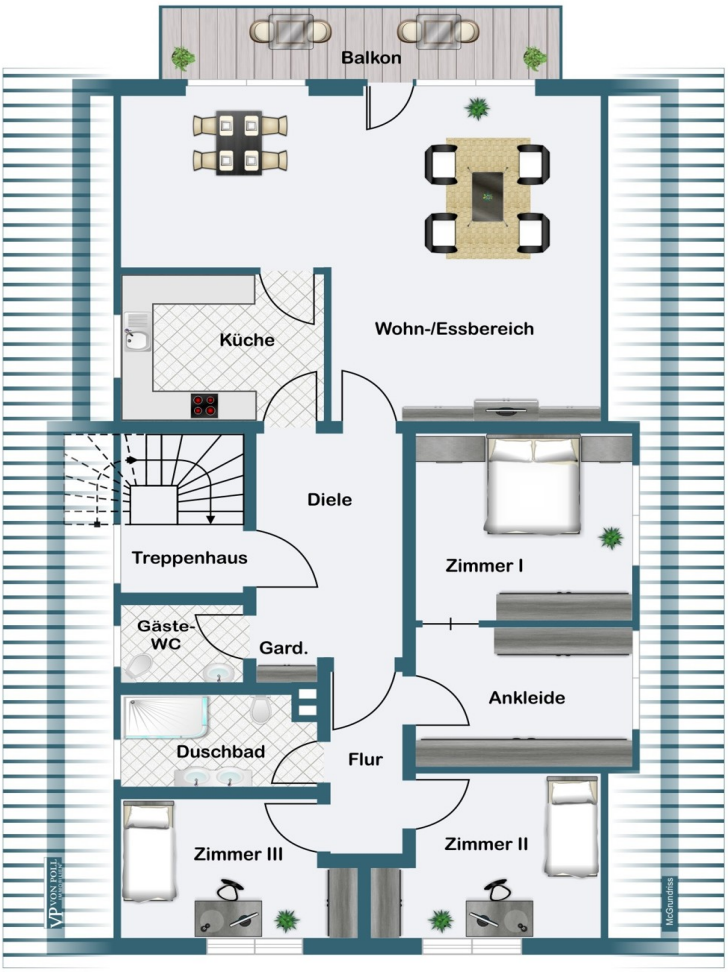
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

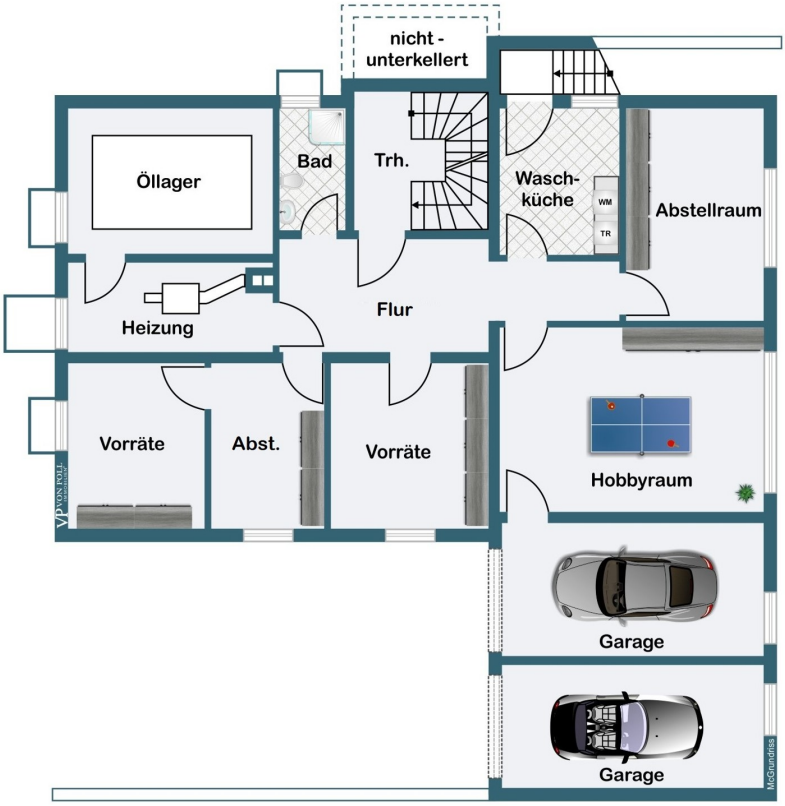
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Plantas dos pisos




Balkon
Wohn-/Essbereich
Küche
Diele
Treppenhaus
Zimmer I
Gäste-
WC
Gard.
Ankleide
Duschbad
Flur
Zimmer III
Zimmer II



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Uma primeira impressão

Dieses freistehende und sehr gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohnlage im beliebten Frankfurter Stadtteil Kalbach.

Die Erdgeschosswohnung wurde bislang von den Eigentümern selbst bewohnt und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle, großzügige Räume. Der Eingang führt in ein einladendes, großzügiges Entrée mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.
Zur linken Seite öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich mit großen Fensterfronten, die einen schönen Fernblick ermöglichen und für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Vom Wohnbereich aus hat man direkten Zugang zum Wintergarten und zum Balkon. Die angrenzende Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet viel Stauraum.
Auf der rechten Seite der Wohnung befindet sich das Elternschlafzimmer mit einem praktischen, angrenzenden Ankleidezimmer. Gegenüber liegt das modernisierte Tageslichtbad. Zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die circa 99 m² große Dachgeschosswohnung verfügt über eine vergleichbare Raumaufteilung.
Sie wurde 2020 umfassend modernisiert und ist derzeit für 1.150 € kalt vermietet.

Der liebevoll angelegte Garten ist sowohl über das Kellergeschoss als auch über eine Außentreppe zugänglich. Im Keller stehen zusätzliche Räume zur Verfügung, die sich ideal als Gästezimmer oder Hobbyräume eignen – sie sind jedoch nicht in die offizielle Wohnfläche eingerechnet. Darüber hinaus bietet der Keller viel Stauraum.

Rechts vom Haus befinden sich zwei Garagen, die das Angebot abrunden.

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Parkett
- Großer Garten
- Zwei Garagen

Número da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 185.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 da propriedade: 25001143 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com