

Frankfurt am Main – Kalbach

# Gepflegtes Reihenendhaus mit fünf Schlafzimmern und Pool im großen Garten

CODE DU BIEN: 24001172



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

PRIX D'ACHAT: 1.180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 359 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24001172                 |
| Surface habitable      | ca. 175,5 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 6                        |
| Chambres à coucher     | 5                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 2001                     |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures     |

|                              |                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.180.000 EUR                                                                  |
| Type de bien                 | Maison en bande de tête                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                       |
| Surface de plancher          | ca. 59 m <sup>2</sup>                                                          |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.07.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 110.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2001                      |

CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## La propriété

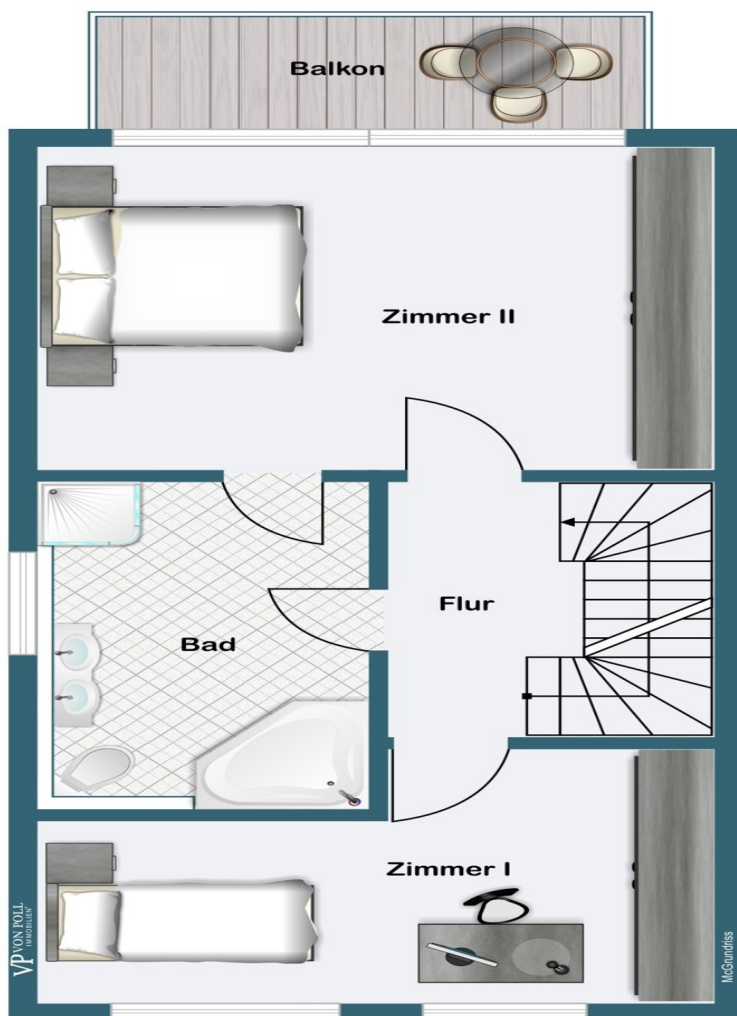


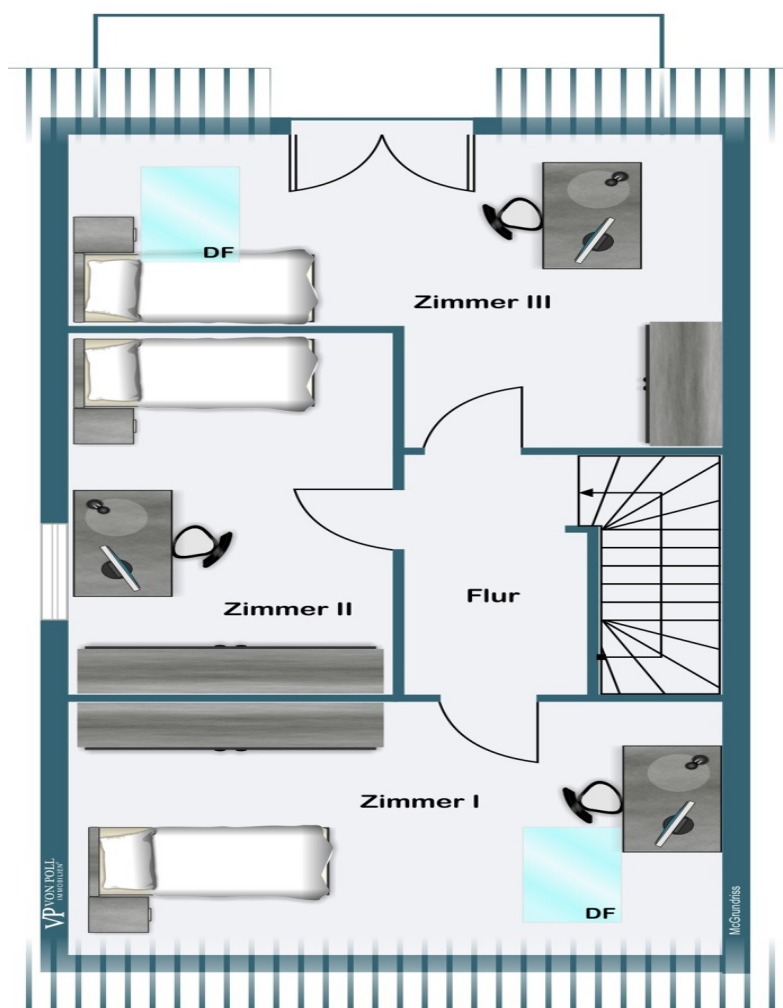


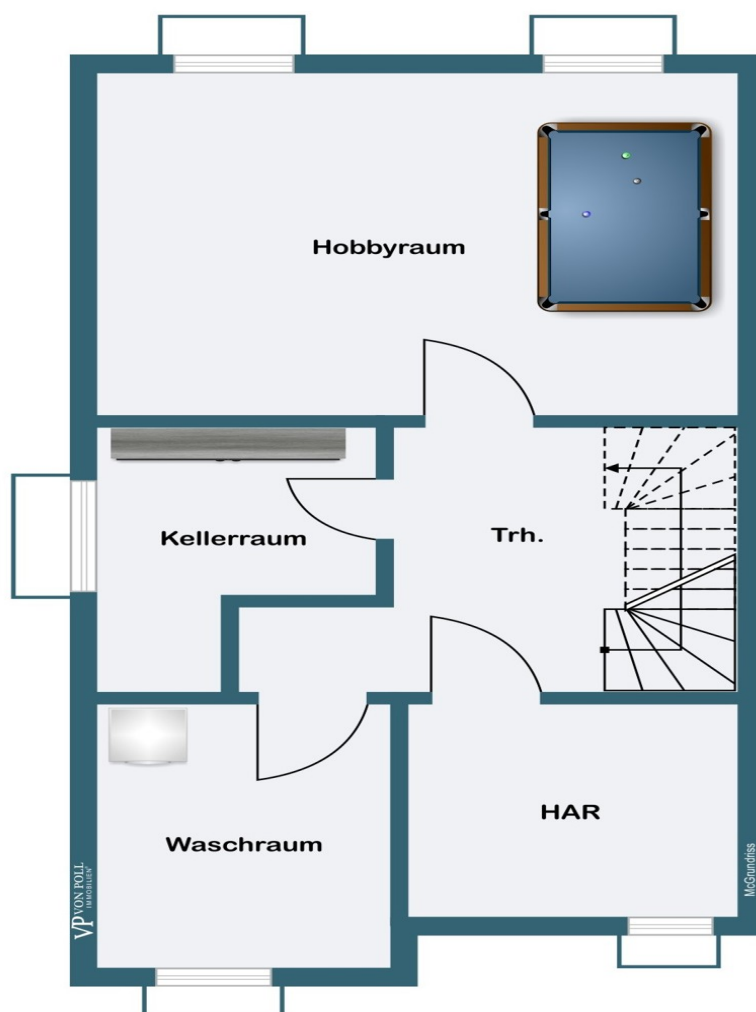
CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Une première impression

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 Interlübke-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.

CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24001172 - 60437 Frankfurt am Main – Kalbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-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)