

# Exposé

**Wohnung in Frankfurt / Kalbach-Rieberg**

**Moderne, helle 3-Zimmer-Wohnung mit West-Balkon,  
Gäste-WC, Lift, Garage in Frankfurt-Kalbach**



Objekt-Nr. OM-412424

## Wohnung

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Thul

60437 Frankfurt / Kalbach-Rieberg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	19.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	546 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne, nahezu neuwertige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Neubaukomplexes aus dem Jahr 2015/2016 (Erstbezug 2017). Die Immobilie wurde seit dem Erstbezug durchgehend vom Eigentümer selbst bewohnt und befindet sich daher in einem überdurchschnittlich gepflegten Zustand. Die gesamte Wohnanlage wird überwiegend von Eigentümern bewohnt, was eine ruhige und wertige Nachbarschaft garantiert.

In dem Gebäudeteil befinden sich lediglich 4 Wohneinheiten (eine im EG, zwei im 1. OG, eine im 2. OG), was für eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Der Gesamtkomplex besteht aus 2 Gebäuden mit insgesamt drei Hauseingängen. Zugang zum Grundstück erfolgt sowohl über die Kalbacher Hauptstrasse, als auch von der Langen Meile.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit hochwertigem Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern, bietet Zugang zum sonnigen West-Balkon (ca. 6,5 m<sup>2</sup>), der mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Die offene, voll ausgestattete Einbauküche, ebenfalls mit Zugang zum Balkon, fügt sich harmonisch in den Raum ein.

Das Hauptschlafzimmer und das flexible zusätzliche Zimmer (ideal als Büro oder Kinderzimmer) sind ebenfalls großzügig geschnitten und verfügen über bodentiefe Fenster.

Das geräumige Tageslichtbad überzeugt mit einer Badewanne inklusive hochwertiger Glas-Duschwand. Die Raumaufteilung wird durch ein separates Gäste-WC sowie einen kleinen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ideal ergänzt.

Zur Wohnung gehören ein privater Kellerraum sowie ein sicherer, oberer Garagenplatz im Multiparker (Sondereigentum).

Die gesamte Wohnung verfügt selbstverständlich über eine Fußbodenheizung und befindet sich in einem einwandfrei gepflegten Zustand.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Fahrradstellplätze, ein Fahrradkeller sowie ein kleiner Spielplatz zur Verfügung. Die gesamte Wohnanlage ist sehr gut gepflegt und wird professionell betreut.

## Ausstattung

- Baujahr 2015/2016 - Erstbezug 2017 (sehr gepfleget, nahezu neuwertiger Zustand - seit Erstbezug durchgehend vom Eigentümer bewohnt)
- Das Gebäude wird durch eine finanziell solide WEG verwaltet. Die vorhandene Erhaltungsrücklage deckt künftige Instandhaltungen planmäßig ab und bietet dem Käufer hohe Sicherheit vor unvorhergesehenen Sonderumlagen.
- Energieeffizienzklasse C
- Komfortable Fußbodenheizung in allen Räumen, separat regelbar
- Echtholz-Parkett in allen Wohnräumen
- Bodentiefe Fenster
- Voll ausgestattete Einbauküche
- West-Balkon (ca. 6,5 m<sup>2</sup>), zugänglich über Küche und Wohn-/Essbereich, ausgestattet mit einer elektrischen Markise.
- Separates Gäste-WC
- Separater Raum mit Waschmaschinenanschluss
- Aufzug

- Videosprechanlage
- Privater Garagenstellplatz (oberer Stellplatz geeignet für Kompakt-SUVs (z.B. VW T-Roc) im Multiparker, Sondereigentum + 19.500 €)
- Eigenes Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Gepflegte Gartenanlage

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat - von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

Benötigte Unterlagen können digital zur Verfügung gestellt werden.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine vorrangig Interessenten mit nachweislich gesicherter Finanzierung angeboten werden, um eine schnelle und verbindliche Abwicklung für alle Parteien zu gewährleisten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Kalbach, der für seine grüne Umgebung, die familienfreundliche Atmosphäre und die hervorragende Verkehrsanbindung bekannt ist. Hier geniessen Sie eine hohe Lebensqualität mit direktem Zugang zur Natur und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Rewe-Supermarkt, Bäcker, Metzger, Apotheken, ÖPNV, Schulen und Kitas sind bequem fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und Sie profitieren von den ausgiebigen Grünflächen des Stadtteils in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Verkehrstechnisch ist die Lage optimal angebunden:

- Buslinie und U-Bahn Richtung Innenstadt
- Nähe zu Riedberg, Oberursel, Bad Homburg und Autobahnanschlüssen
- Flughafen in unter 20 Minuten erreichbar

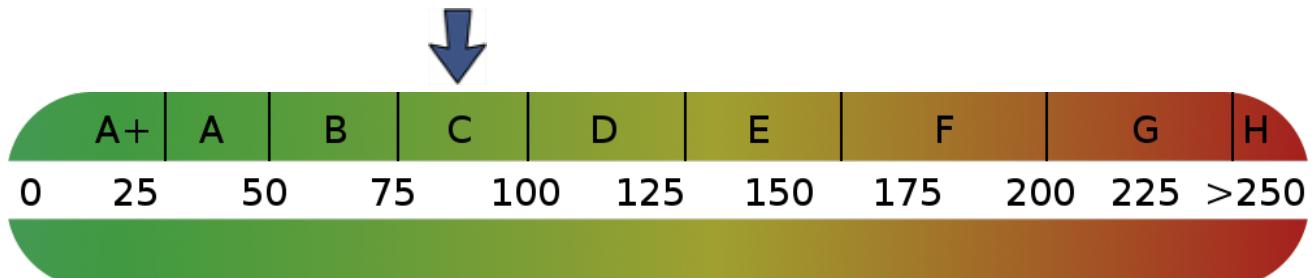
Zahlreiche Sport- und Erholungsmöglichkeiten (Golfplatz, Golf-Driving-Range, Tennis- und Sportplätze, verschiedene Sportvereine, Fitnessstudios, weitläufige Felder und Naherholungsgebiete) in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Essen/Küche

# Exposé - Galerie



Schlafen - Digitales Staging !



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnen/Essen/Küche

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Arbeitszimmer / Gästezimmer

# Exposé - Galerie



virt. Einrichtungsbeispiel

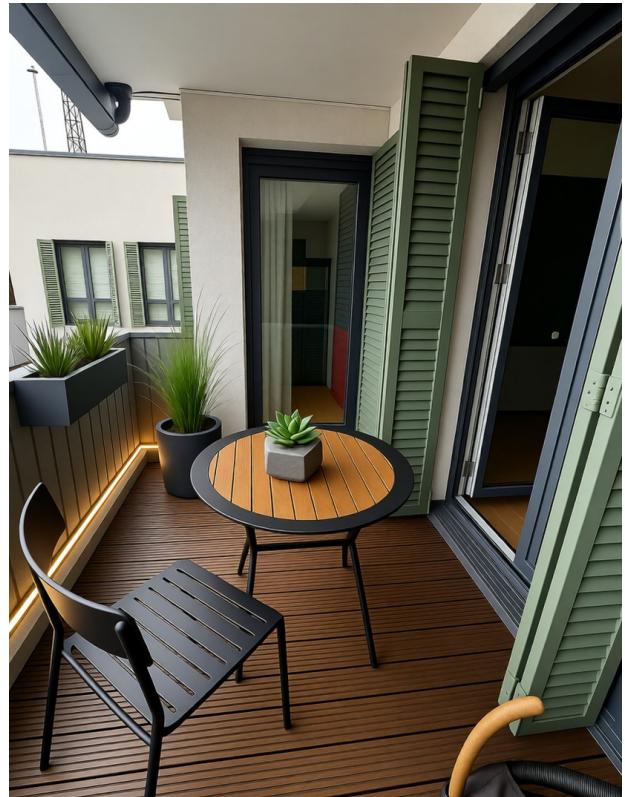


virt. Einrichtungsbeispiel

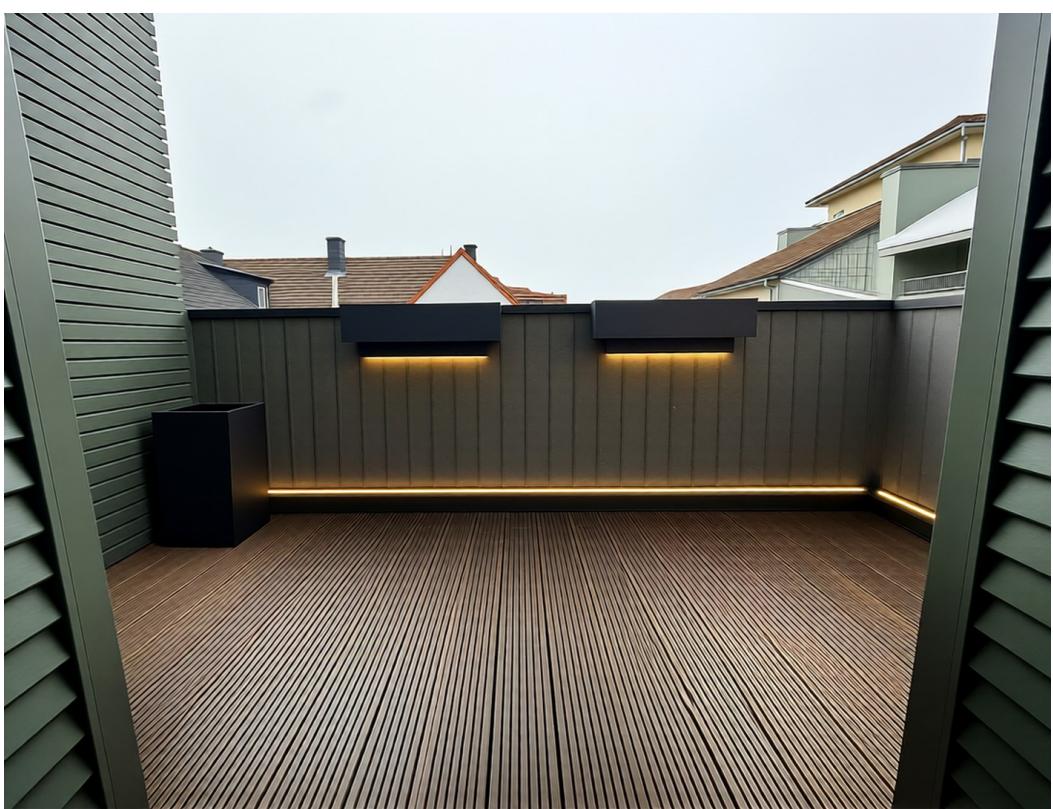
# Exposé - Galerie



Balkon



virtuelles Möblierungsbeispiel



Balkon

# Exposé - Galerie



virtuelles Möblierungsbeispiel



Balkon

# Exposé - Galerie



Aussenanlage Rückseite



Aussenanlage - Zufahrt

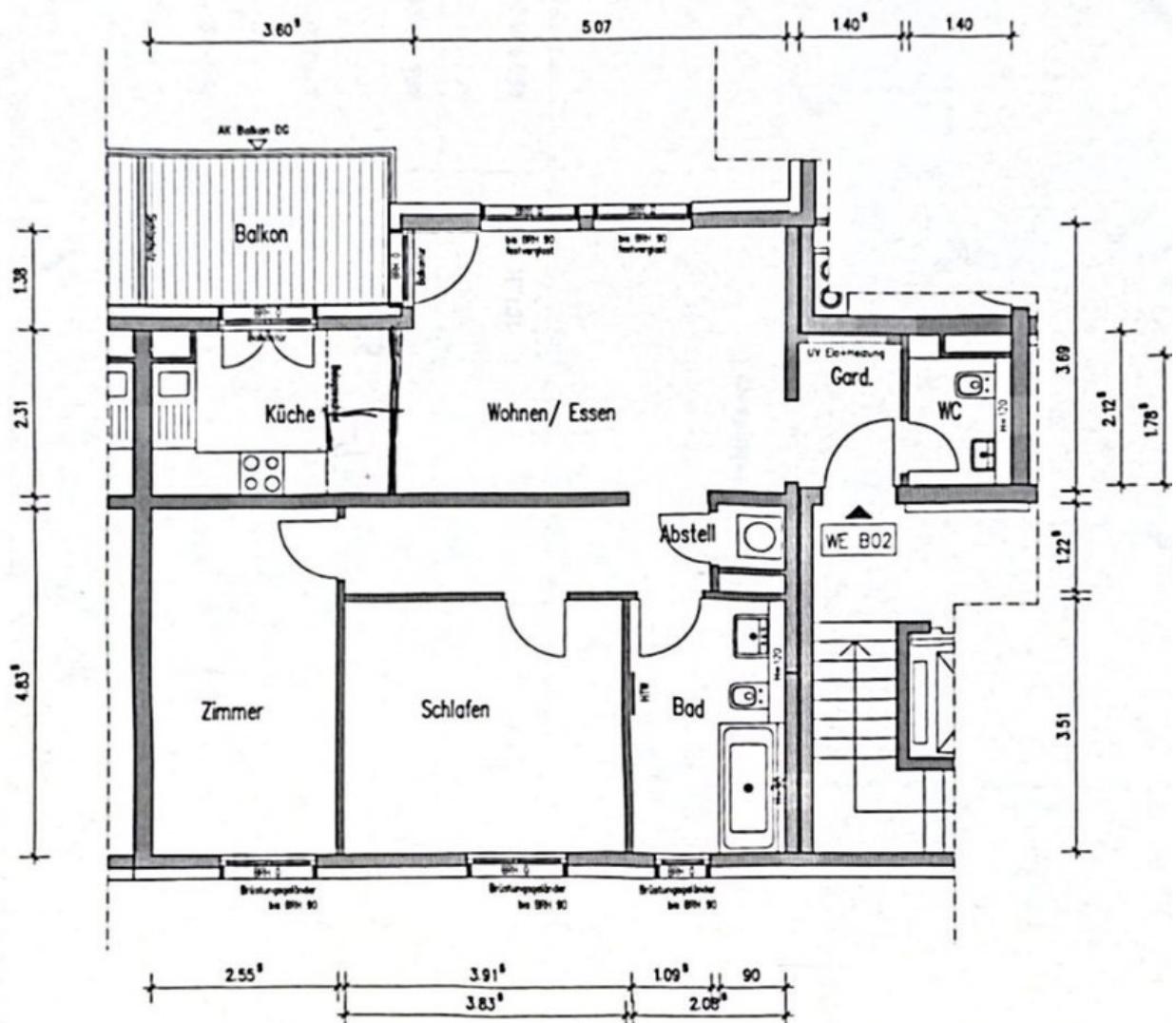
# Exposé - Galerie



Zufahrt

# Exposé - Grundrisse

Lichte Raumhöhe ca.2.58m



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Möblierungsbeisp

# Exposé - Grundrisse

