

Kelkheim (Taunus) – Fischbach

# Attraktives Familiendomizil zur Selbstverwirklichung auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 25082130



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

**KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 878 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25082130 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25082130 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25082130
Wohnfläche	ca. 136,43 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	625.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25082130 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	181.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.05.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25082130 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082130 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 25082130 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

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

IHRE BESTE LAGE

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 06192 - 80 70 70 0

Objektnummer: 25082130 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer ruhigen Sackgassenlage steht dieses im Bungalowstil in Holzständerbauweise erbaute Einfamilienhaus und wartet auf ein junges Paar oder eine Familie mit mehreren Kindern, die sich Ihren Traum vom Wohnen nach individuellen Vorstellungen erfüllen möchte ohne dabei die hohen Kosten eines Neubaus tragen zu müssen. Das große Grundstück stellt dabei eine hervorragende Wertinvestition für die Zukunft der Kinder dar. Das im Jahr 1978 erdachte Raumkonzept entspricht heutigen Vorstellungen und vermag zu begeistern.

Der Wohn- und Essbereich ist offen gehalten und verfügt über große Fensterelemente, die den Blick in den Garten freigeben und Zugang auf die Sonnenterrasse gewähren. Eine ebenfalls offene Bibliothek ist gefällig und gut als Homeoffice-Bereich nutzbar. Die Küche ist derzeit separat befindlich, könnte jedoch in den Wohn- und Essbereich integriert werden und gibt den Zugang zu der Richtung Westen gelegenen Terrasse frei. Eine schöne Erweiterung der Küche in den Outdoor Bereich.

Die privaten Schlafzimmer sind im östlichen Teil des Hauses gelegen, drei Schlafzimmer, ein Hauptbad sowie ein Gäste-WC im Eingangsbereich bieten ausreichend Platz. Das Gartengeschoss verfügt über einen wohnlich ausgebauten Teil von zwei Zimmern mit großen Fenstern, aus einem der Schlafzimmer wird der Zugang zum Garten gewährt. Ein weiteres Zimmer könnte zum Bad ausgebaut werden, so dass eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang entstehen könnte oder eine Familie mit mehreren Kindern genug Platz findet.

Zwei große, offene Kellerräume bieten individuelle Möglichkeiten der Gestaltung. Daneben befindet sich eine Raum, der als Vorratskammer und Werkzeugschuppen jede Menge Stauraum bietet.

Das Haus verfügt über eine Öl-Brennwertheizung Vitorondens 200-T von Viessmann aus dem Jahr 2018, die, laut Hersteller, auch mit Bio-Fuels als auch im Verbund mit einer Wärmepumpe betrieben werden kann. Sie lässt sich, günstig, auf Netzwerkfähigkeit (Stichwort "smart") aufrüsten.

Ferner ist das gesamte Erdgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der teils eingewachsene, sonnige Garten vermag zu begeistern, hier können Sie sich den eigenen Traumgarten gestalten.

Ein Carport komplettieren das Angebot.

Zusammengefasst hat das Haus eine moderne Raumaufteilung und kann mit zeitgemäßen Materialien und pfiffigen Ideen in ein tolles Familiendomizil verwandelt werden!

Eine Sanierung ist hierbei notwendig.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage unter der Angabe der vollständigen Daten.

Objektnummer: 25082130 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Ausstattung und Details

- Winkelbungalow, ideal zur Einrichtung barrierefreien Wohnens
- ruhige, abschließende Sackgassenlage
- eingewachsener, großzügiger Garten, auf versetzten Ebenen dabei verbunden durch eine großzügige Treppe
- zwei Terrassen, eine am Wohnzimmer, die andere an der Küche
- gepflastertes Rondell im hinteren Gartenteil
- offenes Wohn- und Esskonzept
- Einliegerwohnung im Untergeschoss möglich
- geräumiger Carport für bis zu zwei Autos hintereinander
- direkte Nord-/Süd-Ausrichtung des Daches (1 Grad Versatz), das eine 18 Grad Neigung hat, eine Photovoltaik-Anlage wäre hier vorstellbar
- Fußbodenheizung, mit separat stellbaren Heizkreisen oben, klassische Heizkörper unten

Objektnummer: 25082130 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Alles zum Standort

Kelkheim (Taunus) gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Vordertaunus und besticht durch seine malerische, landschaftlich reizvolle Umgebung, den Vorzügen des Klimas sowie der günstigen Lage am Südhang des Taunus.

Das Haus befindet sich im Fischbacher Ortsteil in einem Gebiet, das ausschließlich dem Wohnen dient. Die Erschließung fand zumeist in den 70er Jahren statt und somit verfügen die anliegenden Häuser, sowie auch das hier angebotene, gut bewachsene Gärten. Das, und der nahe liegende Wald, erzeugen eine Atemluft, die ihres Gleichen sucht<sup>1</sup>

Viele Ausflugsziele wie der „Rettershof“ mit seinen Reit- und Rundwanderwegen, der „Atzelberg“ mit seinem Aussichtsturm, der „Gimbacher Hof“, als beliebtes Freizeitziel, sowie auch der „Opel Zoo“ bieten Erholungssuchenden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der in der Nähe gelegene Feldberg lädt im Winter zu Sportaktivitäten ein, inklusive Ski fahren.

Gleich zwei Golfclubs können Sie in wenigen Autominuten erreichen.

Konzerte von Klassik bis Rock, Kabarett und Theateraufführungen gehören zum gehobenen Kulturangebot und unterstreichen das niemals langweilig werdende Leben in Kelkheim.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Historisches Fachwerk und viel Grün vermitteln die nötige Idylle und Geborgenheit.

Kelkheim hat eine ausgezeichnete Verkehrsmittelanbindung im Taunus für Autofahrer. In ca. 5 Minuten sind Sie auf der A66. Zum Flughafen Frankfurt am Main benötigen Sie ca. 20 Minuten. Bis in die Frankfurter City benötigen Sie etwa 30 Minuten.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die Landeshauptstadt Wiesbaden, nur ca. 20 Autominuten entfernt, mit ihrem weitreichenden Kulturangebot, dem Spielkasino und der unmittelbaren Nähe zum Rheingau, welches die UNESCO-Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“ birgt.

Es gibt in Kelkheim zwei Bahnhöfe, einer davon ist mitten im Ort und nur 4 Autominuten von dem hier angebotenen Objekt entfernt. Ein weiterer ist im Nachbarort "Eppstein" zu finden.

Objektnummer: 25082130 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 181.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
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.

Objektnummer: 25082130 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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