

Kelkheim (Taunus) – Münster

## Ihr Bungalow in zweiter Reihe mit Traumgarten

*Objektnummer: 25082095d*



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

**KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 794 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

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

Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## Auf einen Blick

Objektnummer	25082095d	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 151,05 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1962		

Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.11.2035

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	215.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## Die Immobilie

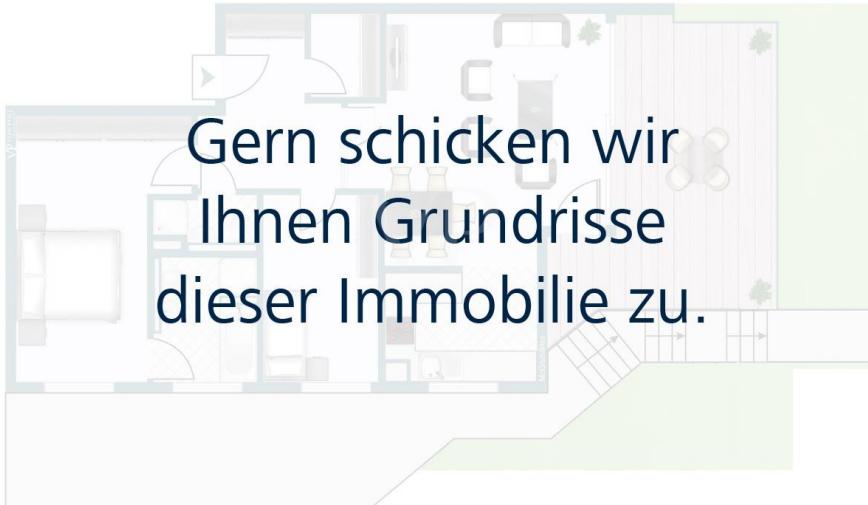


Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

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)

Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## Die Immobilie



### 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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

**Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster**

## Ein erster Eindruck

In einer wunderbaren Ruhelage in zweiter Reihe, umgeben von einer exklusiven Nachbarschaft und viel Grün dürfen wir Ihnen diese seltene Offerte eines attraktiven Bungalows in absoluter Waldnähe vorstellen.

Im Jahr 1960 massiv erbaut, bietet der Bungalow mit 151 qm, verteilt auf 5 Zimmer einem Paar oder auch einer Familie ausreichend Platz, um die eigenen Wohnideen zu realisieren.

Die Aufteilung des Hauses ist ansprechend, kann aber auch individuell umgestaltet werden.

Man betritt das Haus über eine Diele, von hier aus erreicht man die 4 Schlafzimmer des Hauses und tritt auch in den den öffentlichen Wohn- und Essbereich ein.  
Ein großzügiger halboffener Raum mit Kamin und Ausgang in den Ostgarten.

Die Küche ist separat befindlich und verfügt über ein großes Oberlicht, ideal konzipiert, da somit ausreichend Arbeitsfläche zur Verfügung steht.

Ein Bad mit Tageslicht steht auf dieser Etage zur Verfügung.

Von dem vierten Zimmer wird Ihnen der Zugang zu der Sonnenterrasse und in den tollen eignen Süd-West-Garten gewährt.  
Alte Obstbäume, darunter ein Mirabellenbaum, ein Pflaumenbaum und ein Apfelbaum werden Sie begeistern.

Hier genießen Sie absolute Ruhe und können vom Alltag abschalten.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt in diesem Bereich über ein weiteres Zimmer mit Bad.

Darüber hinaus steht Ihnen ein Hobbyraum und weitere Wirtschafts-/ Abstellräume zur Verfügung.

Das Haus ist noch im ursprünglichen Zustand und bedarf einer Modernisierung, die Fenster wurden Anfang der 2000er bereits ausgetauscht.



VON POLL  
REAL ESTATE

Eine Garage und ein Stellplatz an der Straße komplettieren dieses Angebot.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Termins.

Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## Ausstattung und Details

- Villengebiet
- fußläufig zum Wald, Golfplatz, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Metzger
- top Infrastruktur für Familien mit super Anbindung an die umliegenden Metropolen und den Flughafen
- Hessische Landesbahn - Anbindung
- Bungalow in zweiter Reihe
- Grundriss ist ansprechend, kann aber auch individuell gestaltet werden
- traumhaftes Grundstück zur eigenen Gestaltung mit altem Obstbaumbestand
- Gelegenheit, einen eigenen Nutzgarten anzulegen

Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## 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. Viele Ausflugsziele wie der „Rettershof“ mit seinen Reit- und Rundwanderwegen, der „Atzelberg“, der „Gimbacher Hof“ sowie der „Opel Zoo“ bieten Erholungssuchenden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der in der Nähe gelegene Feldberg lädt im Winter zu Sportaktivitäten ein.

In wenigen Autominuten erreichen Sie den Golfclub.

Konzerte von Klassik bis Rock, Kabarett und Theateraufführungen gehören zum gehobenen Kulturangebot und unterstreichen das pulsierende, urbane Leben im schönen Kelkheim.

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

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

Kelkheim ist die Stadt mit der besten Verkehrsmittelanbindung im Taunus. In ca. 5 Minuten sind Sie auf der A66. Zum Flughafen Frankfurt am Main benötigen Sie ca. 15 Minuten. Der Bahnhof ist mitten im Ort. Bis in die Frankfurter City benötigen Sie maximal 20 Minuten.

**Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Objektnummer: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## 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)