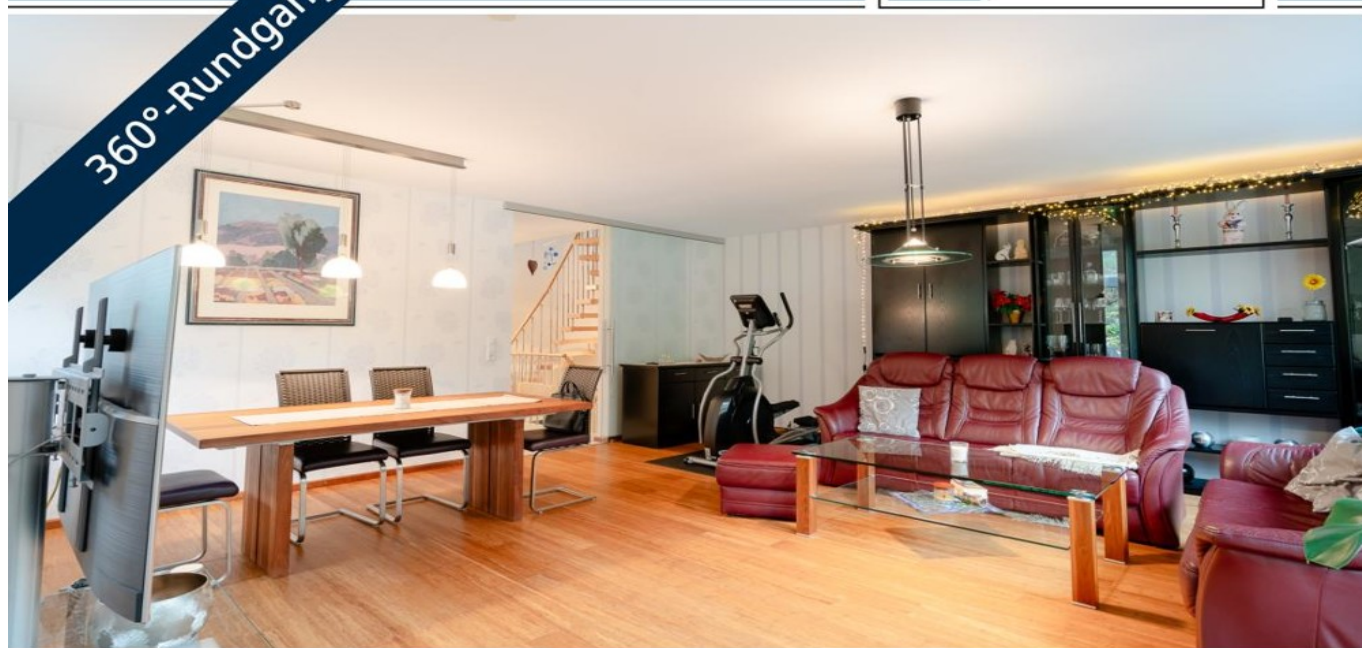


Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Modernes und energieeffizientes Familienhaus in Waldrandlage

Objektnummer: 23082122

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 421 m²

Objektnummer: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

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

Objektnummer: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Auf einen Blick

Objektnummer	23082122
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	57.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.11.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Rande der Natur! Diese bezaubernde Doppelhaushälfte, eingebettet am Waldrand in einer ruhigen Straße, bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur eine traumhafte Wohnlage, sondern auch eine Vielzahl hochwertiger Annehmlichkeiten. Die nachhaltige Ausstattung des Hauses beeindruckt ebenso. Eine Regenwasserzisterne, clever angeschlossen an die WC-Anlagen, die Waschmaschine und zur Bewässerung des Gartens, stellt sicher, dass Sie Ressourcen effizient nutzen. Ein Beitrag zur Umweltfreundlichkeit, der sich auch im energetisch optimierten Zustand der Immobilie widerspiegelt. Der großzügige Grundriss des Hauses ermöglicht eine ideale Aufteilung. Die Kinderzimmer befinden sich auf einer Ebene, was eine familiäre Atmosphäre schafft und gleichzeitig eine gewisse Privatsphäre ermöglicht. Das Wohnzimmer erstreckt sich großzügig und bietet genügend Platz für gesellige Familienabende. Das Badezimmer ist eine wahre Wellnessoase mit einer Whirlpool Badewanne – perfekt, um nach einem langen Tag zu entspannen und abzuschalten. Die Außenrollläden sorgen nicht nur für Privatsphäre, sondern auch für eine angenehme Temperaturregulierung. Die exklusive Außenterrasse mit Bambusparkett lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während die Vollholztreppe mit hochwertigem Edelstahlgeländer dem Treppenhaus einen eleganten Touch verleiht. Technikbegeisterte werden die Vorzüge zu schätzen wissen – von der Klimaanlage in den Schlafzimmern im Dachgeschoss über die Kat 6 Netzwerkverkabelung bis hin zur bereits installierten Wallbox in der Garage für Ihr Elektrofahrzeug. Die SAT-Anlage auf dem Dach und der bald verfügbare Glasfaseranschluss bieten modernste Kommunikationsmöglichkeiten. Beim Betreten des Grundstücks fällt sofort der gepflegte und liebevoll gestaltete Garten ins Auge. Eine wahre grüne Oase, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die große Glas Pergola mit Jalousien schafft einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, und ermöglicht es Ihnen, die frische Luft und den Blick auf die umliegende Natur in vollen Zügen zu genießen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Komfort, Eleganz und Naturverbundenheit aufeinandertreffen. Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen mit familiärem Charme und schafft so die perfekte Umgebung für Ihr glückliches Familienleben.

Objektnummer: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Ausstattung und Details

- Familienfreundliche Wohnlage in einer ruhigen Straße
- Hochwertig angelegter Garten / Außenanlage
- Schöne, große Glas Pergola im Garten mit Jalousien
- Regenwasserzisterne, angeschlossen an die WCs, Waschmaschine und für die Gartenbewässerung
- Gepflegter Zustand
- Großzügiges Wohnzimmer
- Gute Aufteilung des Hauses (Kinderzimmer auf einer Ebene)
- Außenrollläden vorhanden
- Garage
- Kat 6 Netzwerkverkabelung
- Klimaanlage für die Schlafzimmer im DG
- SAT-Anlage auf dem Dach
- Exklusive Außenterrasse mit Bambusparkett
- Vollholztreppe mit hochwertigem Edelstahlgeländer
- Wallbox in der Garage
- Glasfaseranschluss bald verfügbar
- Badezimmer mit Whirlpool Badewanne
- Energetisch sinnvoll

Objektnummer: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – 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. 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: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 57.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 23082122 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com