

Kelkheim (Taunus) – Münster

# Großzügiger Bungalow zur Sanierung in allerbesten Lage

Objektnummer: 25082095c



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

KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.027 m<sup>2</sup>

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

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

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

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25082095c  |
| Wohnfläche   | ca. 211 m² |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1962       |

|            |                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis  | 800.000 EUR                                                                           |
| Haustyp    | Bungalow                                                                              |
| Provision  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Nutzfläche | ca. 122 m²                                                                            |

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

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 11.11.2035 | Endenergiebedarf            | 202.00 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1962           |

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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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: 25082095c - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## Ein erster Eindruck

In einer wunderbaren Villenlage, umgeben von einer exklusiven Nachbarschaft dürfen wir Ihnen diese seltene Offerte eines attraktiven Bungalows in absoluter Wald- und Golfplatznähe vorstellen.

Im Jahr 1960 massiv erbaut, bietet der Bungalow auf ca. 211 qm, verteilt auf 4-5 Zimmer einem Paar oder auch einer Familie ausreichend Platz, um den eigenen Wohnraum zu realisieren.

Die Aufteilung des Hauses ist ansprechend, lässt jedoch ausreichend Raum für eine individuelle Umgestaltung oder Aufstockung um ein Staffelgeschoss.

Man betritt das Haus über ein helles und gleichermaßen großzügiges Entree, von hier aus gelangt man in die zwei Flügel des Hauses.

Auf der linken Hausseite befindet sich das großzügige mit großformatigen Fenstern ausgestattete Wohn- und Esszimmer.

Die Küche ist vorgelagert und über eine Glastür mit dem Wohnbereich verbunden. Zwei Terrassen erweitern den Bereich von innen nach außen und gewähren viel Privatsphäre.

Drei Schlafzimmer, eine Ankleide sowie zwei Bäder bilden den privaten Bereich des Hauses ab.

Eins der Schlafzimmer hat Übergröße und könnte in zwei Zimmer unterteilt werden.

Abstellfläche bietet die Unterkellerung des Hauses.

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

Eine Garage und ein Stellplatz komplettieren dieses Angebot.

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

Objektnummer: 25082095c - 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
- Großzügiger Bungalow mit Südgarten
- Grundriss ist ansprechend, kann aber auch individuell gestaltet werden
- Aufstockung mit Staffelgeschoss möglich
- Südgrundstück zur eigenen Gestaltung mit altem Obstbaumbestand
- Vollunterkellerung mit Ausnahme vom Wohn- und Essbereich
- Gelegenheit, einen eigenen Nutzgarten anzulegen

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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 202.00 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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25082095c - 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)