

Kelkheim (Taunus)

# Bungalow der Extraklasse in Bestlage wartet auf neue Visionen

Objektnummer: 25082144



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

KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 362 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.824 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

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

Objektnummer: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25082144                  |
| Wohnfläche   | ca. 362 m²                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 8                         |
| Badezimmer   | 5                         |
| Baujahr      | 1962                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.490.000 EUR                                                             |
| Haus typ              | Bungalow                                                                  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 219 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



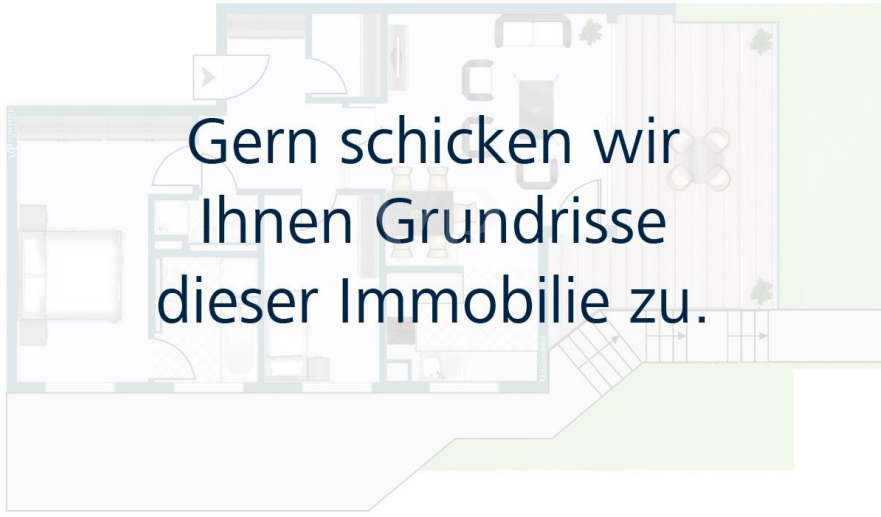
Objektnummer: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie

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: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Ein erster Eindruck

In allerfeinster Villenlage von Kelkheim dürfen wir Ihnen dieses Raumwunder auf einem selten zu findenden Grundstück von 1.824 qm Größe anbieten.

Ursprünglich im Jahr 1962 in Form zweier autarker Bungalows erbaut, wurden beide Baukörper im Jahr 1992 gekonnt über einen Zwischenbau miteinander verbunden.

Entstanden ist ein großzügiger Baukörper der seinesgleichen sucht, eingebettet in ein absolut privates Grundstück mit altem Obstbaumbestand.

Haus und Grundstück stehen hier in einem optimalen Verhältnis und warten auf den neuen Eigentümer, der bereit ist diese besondere Immobilie seinen Vorstellungen entsprechend auf den Stand der Zeit zu bringen.

Mit 362 qm Wohnfläche, verteilt auf 9 Zimmer und 3 Bäder im Erdgeschoss, sowie auf 2 weitere Zimmer und Bäder im Untergeschoss, bietet dieses Wohndomizil Ihnen alle Möglichkeiten.

Wem das noch nicht genug ist, der kann den vorhandenen Baukörper mit einem Staffelgeschoss und Dachterrasse erweitern.

Entstehen könnte ein visionäres Objekt in der Spitzenlage Kelkheims, nur einen Steinwurf vom Golfplatz und den zahlreichen Spazierwegen des Kelkheimer Stadtwalds entfernt.

Eine Doppelgarage und zwei Stellplatz an der Straße komplettieren dieses Angebot.

Gerne führen wir Sie persönlich durch diese einmalige Immobilie und zeigen Ihnen die einzelnen Gestaltungsmöglichkeiten auf.

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

Objektnummer: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Ausstattung und Details

- Villengebiet
- fußläufig zum Wald und Golfplatz
- top Infrastruktur für Familien mit super Anbindung an die umliegenden Metropolen und den Flughafen
- Hessische Landesbahn - Anbindung
- Großzügiger Bungalow mit Aufstockungsoption
- Grundriss kann vielfältig individuell umgestaltet werden
- Süd- West-Grundstück zur eigenen Gestaltung mit altem Obstbaumbestand

Objektnummer: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## 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: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## 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: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## 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)