

Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Zwei Wege, eine Chance: Immobilie am Staufen mit Weitblick als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung

Objektnummer: 26082006



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

KAUFPREIS: 835.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 302 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 772 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26082006 - 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: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26082006
Wohnfläche	ca. 302 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	835.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	133.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973



Objektnummer: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.



Objektnummer: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## 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)

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: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Ein erster Eindruck

Mehr Raum, mehr Möglichkeiten, mehr Sicherheit für Ihre Zukunft.  
Dieses Haus eröffnet Ihnen genau das: großzügiges Wohnen in begehrter Lage kombiniert mit laufenden Einnahmen, die Ihre monatliche Belastung spürbar reduzieren können.

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Kelkheim-Fischbach gelegen, verbindet die Immobilie Ruhe, Weitblick und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar – ein Standort, der dauerhaft gefragt bleibt und damit wertstabil ist.

Das massiv errichtete Wohnhaus präsentiert sich als durchdachtes Mehrparteienkonzept mit drei eigenständigen Wohneinheiten, verteilt auf Garten-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss. Jede Einheit spricht eine eigene Zielgruppe an und macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger hochattraktiv.

Herzstück des Hauses ist die großzügige Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang in den weitläufigen, liebevoll eingewachsenen Garten. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft ein modernes Wohngefühl mit viel Licht und Atmosphäre. Der gemauerte Kamin setzt einen stilvollen Akzent und gliedert den Raum auf elegante Weise, zusätzlich setzt der Kamin sich auf der Terrasse als Außenkamin fort. Die teilweise überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie – ein idealer Ort für entspannte Sommerabende mit Blick ins Grüne.

Der private Rückzugsbereich ist klar abgetrennt und umfasst drei Schlafzimmer sowie ein modernes, nahezu neuwertiges Badezimmer.

Auch die Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer offenen, hellen Gestaltung. Ein großzügiger Wohnbereich mit Essplatz und integrierter Thekenküche, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad bieten eine ideale Lösung für Singles oder Paare.

Im Gartengeschoss ergänzt eine barrierefrei zugängliche Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung das Raumangebot. Mit separater Terrasse, gemütlichem Wohnbereich, ruhigem Schlafzimmer, Küche, Bad und Abstellraum eignet sie sich hervorragend zur Vermietung oder für Familienangehörige oder als Au-Pair-Bereich

Abgerundet wird das Angebot durch zwei direkt ans Haus angebundene Garagen – ein

komfortables Plus im Alltag.

Aktuell sind alle Wohneinheiten vermietet. Damit vereint diese Immobilie langfristige Sicherheit, Flexibilität und ein hohes Maß an Lebensqualität – egal ob Sie selbst einziehen, teilweise selbst nutzen oder vollständig investieren möchten.

Ein Haus, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern Perspektive.

Objektnummer: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Ausstattung und Details

- Solide massive Bauweise aus dem Jahr 1973 mit nachhaltiger Substanz
- Gedämmtes und vollständig ausgebautes Dachgeschoss
- Attraktive Aufteilung in drei eigenständige Wohneinheiten
- Gaszentralheizung (Baujahr 2006) mit bewährter, wirtschaftlicher Technik
- Modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss (Erneuerung 2015)
- Doppelt isolierte Holzfenster teilweise mit Rollläden
- Bodenbeläge: Teppich, Laminat und Fliesen
- Innen- und Außenkamin für Wohnkomfort und besondere Atmosphäre
- Gartengeschoss: separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigener Terrasse
- Erdgeschoss: großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Dachgeschoss: helle 2-Zimmer-Wohnung mit effizienter Raumaufteilung
- Großzügiger, eingewachsener Garten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Zwei direkt am Haus befindliche Garagen

**Objektnummer: 26082006 - 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: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020):

Gem. § 48 GEG sowie § 80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass für den Käufer der Immobilie eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung besteht. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann für den Käufer eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung bestimmter energetischer Maßnahmen bestehen. Zudem besteht nach dem Kauf eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung gemäß § 80 Abs. 4 GEG.

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: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – 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)