

Kelsterbach

Großzügige Maisonette - Wohnung in ruhiger Wohnrandlage • Mainblick • Doppel-Carport

Property ID: 26059006



www.von-poll.com

RENT PRICE: 2.600 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m² • ROOMS: 8

Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

At a glance

Property ID	26059006	Rent price	2.600 EUR
Living Space	ca. 215 m²	Additional costs	700 EUR
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2005
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1900		
Type of parking	2 x Car port, 3 x Outdoor parking space		

Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	287.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1899

Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property



Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property



Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property



Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property



Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property



Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property



Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property



Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property



Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property



Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property



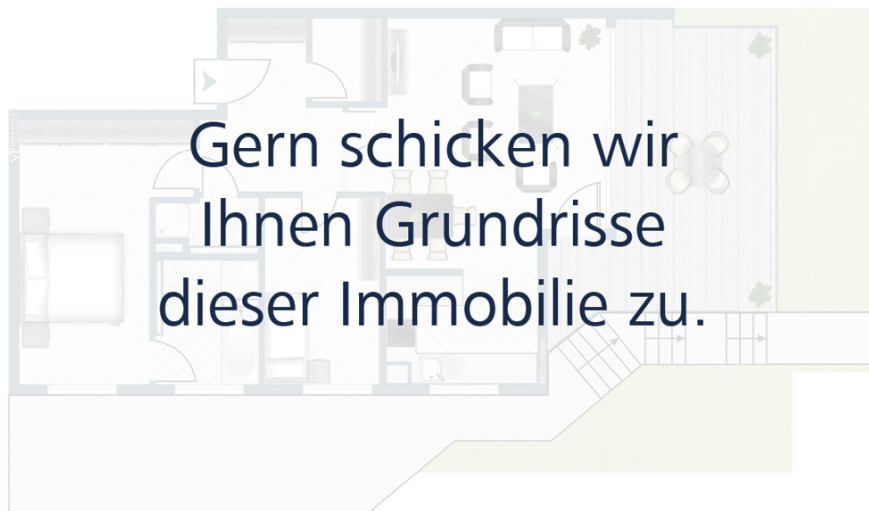
Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

www.von-poll.com

Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | moerfelden.walldorf@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

A first impression

In unmittelbarer Nähe zum Main, am Ende einer Stichstraße befindet sich diese großzügige Maisonette-Wohnung im ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten Zweifamilienhauses. Die Wohnung, die über zwei voneinander unabhängige Zugänge verfügt, erstreckt sich mit rund 240 m² Wohnfläche über das erste Obergeschoss, das Dachgeschoss und den ausgebauten Spitzboden. Sie verfügt über insgesamt 8 Zimmer und 3 Balkons, von denen 2 den direkten Blick auf den Main und den wundervollen Garten gewähren. Deckenhöhen von über 3 Meter im 1. Obergeschoss, die großzügige Wohnküche mit angrenzender Speiskammer und die geschwungene Holzterrasse, die das Dachgeschoss und den ausgebauten Spitzboden verbinden, zeugen vom Charme vergangener Zeiten. Hervorzuheben ist das zum Main ausgerichtete, ca. 40 m² große Wohnzimmer mit großem überdachtem Balkon. Die Fußböden dieser Etage sind vorwiegend mit Fischgrat-Parkett belegt.

Das Dachgeschoss beherbergt ein circa 25 m² großes Schlafzimmer mit Tageslichtbadezimmer en suite und vorgelagertem Balkon. Ebenfalls auf dieser Etage stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Der ausgebauter Spitzboden bietet einen großen, hellen Raum, der sich über die gesamte Tiefe des Hauses erstreckt.

Zur Wohnung zählt ein großer Kellerraum. Als sehr komfortabel erweist sich der zur Wohnung gehörende Doppel-Carport. Weitere PKW-Stellplätze befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Sowohl die Größe der Wohnung als auch die Raumaufteilung und die hervorragende Infrastruktur bieten unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Familien finden hier ein idyllisches Zuhause mit hohem Freizeitwert. Auch Wohnen und Arbeiten eines Freiberuflers und Kreativen ist sehr gut denkbar.

Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Anbindung an den ÖPNV besteht durch die S-Bahn-Station in Kelsterbach. Dort verkehren die S-Bahnlinien S8 und S9 des RMV, die Kelsterbach mit dem Flughafen, dem Frankfurter Hauptbahnhof und der Innenstadt verbinden. Über die B 40 besteht eine sehr gute Anbindung für den Individualverkehr, sowohl an die BAB 3 als auch an die BAB 66. Beide Anschlussstellen sind in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar.

Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

Details of amenities

- **charmante Maisonette**
- **Haus im Haus Charakter**
- **unmittelbare Mainnähe**
- **ca.240 qm Wohnfläche**
- **2 autarke Wohnungszugänge**
- **im 1. OG Deckenhöhen über 3 Meter**
- **große Wohnküche mit Speisekammer**
- **großes Tageslichtbadezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und separater Dusche**
- **3 Balkons**
- **unverbaubarer Blick auf den Main bis hin zum Taunus**
- **großer Garten**
- **Doppelcarport zzgl. weiterer PKW-Stellplätze**
- **hervorragende Infrastruktur**
- **hoher Freizeitwert**

Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

All about the location

Kelsterbach, auch 'Die Perle am Untermain' genannt ist eine kleine Stadt mit ca. 17.000 Einwohnern im hessischen Kreis Gross-Gerau. Sie liegt am südwestlichen Stadtrand von Frankfurt am Main in einem Flussbogen am westlichen Mainufer.

Der Main, die schönen Grünflächen und der Südpark lassen die Stadt zu einem familienfreundlichen Zuhause werden.

Kelsterbach verfügt über eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fussläufiger Nähe. Durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende Verkehrsanbindung (A3, A5, A60, A66, A67 und B43, als auch den S-Bahn-Anschluss) erreicht man den internationalen Flughafen Frankfurt am Main innerhalb weniger Minuten und die umliegenden Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt innerhalb von 15-30 Fahrminuten.

Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

Other information

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.

Property ID: 26059006 - 65451 Kelsterbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com