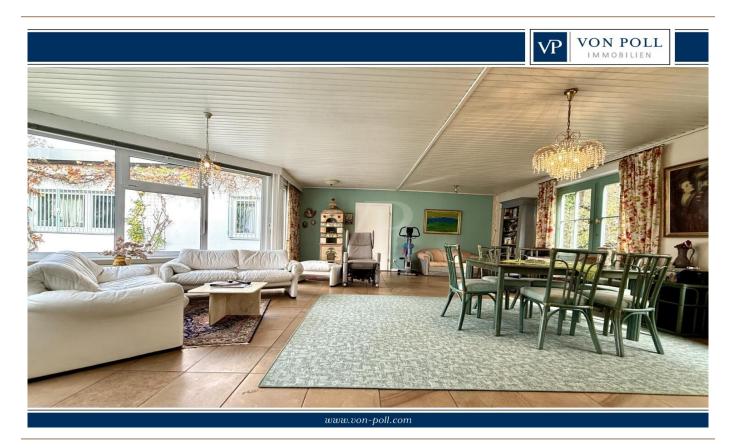


### Kelkheim (Taunus) - Münster

## Großzügiger Bungalow zur Sanierung in allerbester Lage

Property ID: 25082095c



PURCHASE PRICE: 800.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.027 m<sup>2</sup>



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



# At a glance

Property ID	25082095c
Living Space	ca. 211 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1962

Purchase Price	800.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 122 m²



# **Energy Data**

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	11.11.2035

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	202.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1962



























Property ID: 25082095c - 65779 Kelkheim (Taunus) - Münster







## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim



## The property





#### **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

Leading "THE WORLD"

 $www.von\hbox{-}poll.com/hofheim$ 



## A first impression

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 Wohntraum 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 Entreé, 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.



### Details of amenities

- 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



### All about the location

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.



### Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 202.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0 E-Mail: hofheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com