

Kelsterbach

# Energieeffizientes Dreifamilienhaus in gefragter Wohnlage

*Número de propiedad: 26059007*



**PRECIO DE COMPRA: 935.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 318 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 560 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26059007
Superficie habitable	ca. 318 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Dormitorios	8
Baños	3
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	3 x Puerto de coches

Precio de compra	935.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 139 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Electricidad</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>30.10.2035</b>	Demanda de energía final	<b>74.60 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Eléctrica</b>	Clase de eficiencia energética	<b>B</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1979</b>

Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## La propiedad



UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich, entwickeln  
eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufs-  
strategie und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.**

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



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

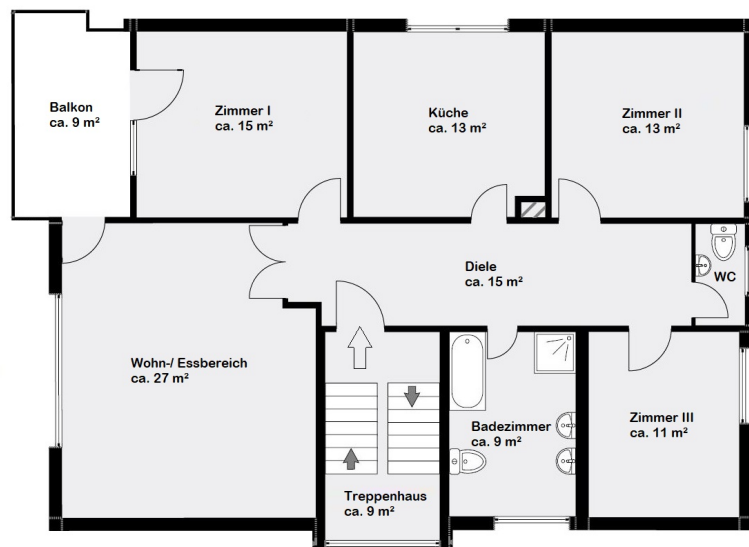
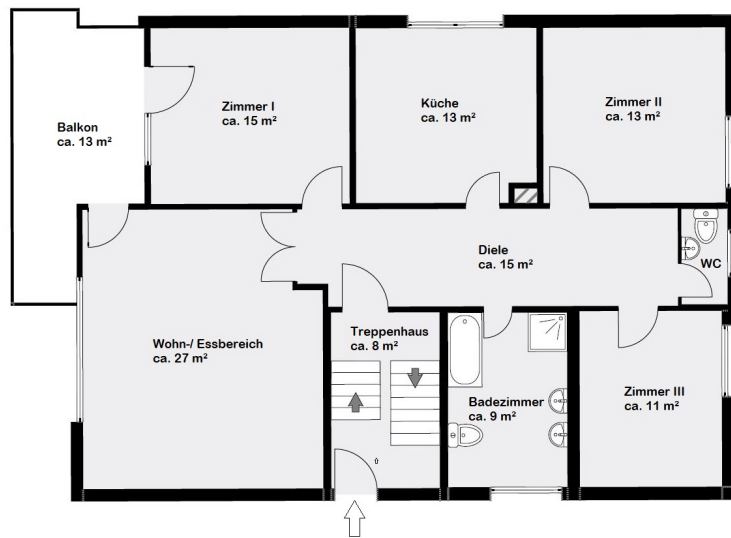


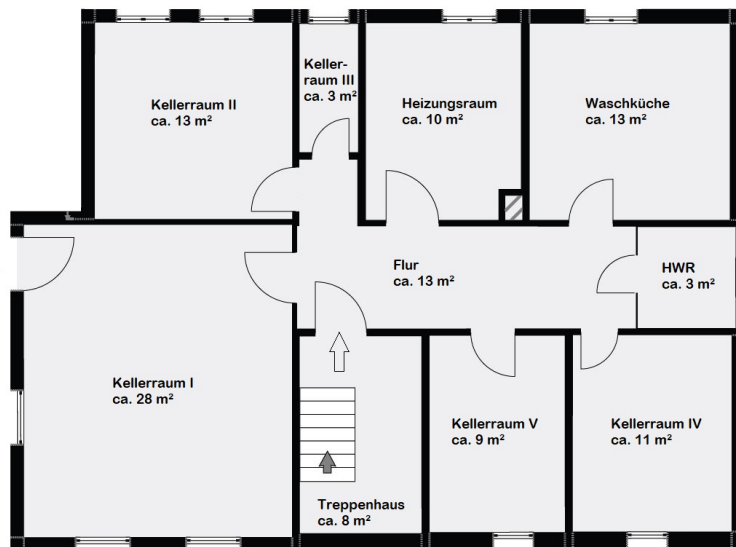
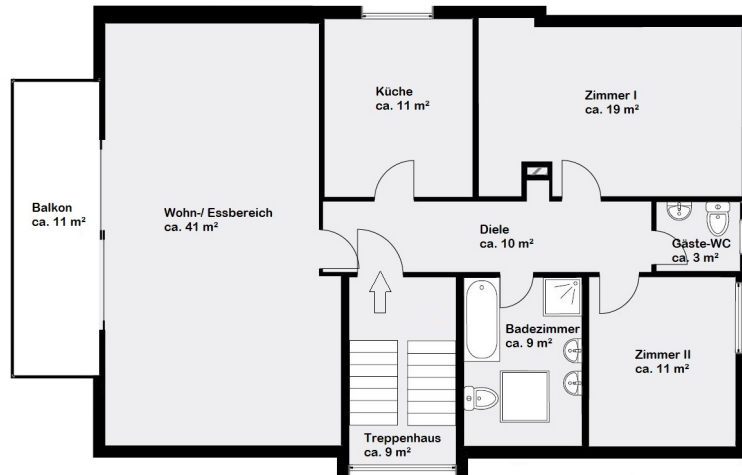
Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## Una primera impresión

Dieses freistehende Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1978 steht auf einem rund 560 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet etwa 318 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es umfasst zwei Vier-Zimmer-Wohnungen (circa 111 m<sup>2</sup> im Hochparterre und circa 109 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss) sowie eine Drei-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (circa 98 m<sup>2</sup>). Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Fußbodenheizung, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie einen separaten Küchenraum.

Die Vier-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit direktem Gartenzugang ist mietfrei. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss sind langjährig vermietet und erzielen stabile Mieten. Das rund 111 m<sup>2</sup> große Untergeschoss bietet für jede Wohnung einen separaten Kellerraum sowie weitere Nutzräume und einen gemeinschaftlichen Waschaum.

Die Außenanlage präsentiert sich ebenso wie das Haus selbst gepflegt und umfasst ein Gartenhaus, einen umlaufenden Garten sowie ein Carport mit drei PKW-Stellplätzen. Der Garten steht aktuell exklusiv der Vier-Zimmer-Hochparterre-Wohnung zur Verfügung.

Hervorzuheben ist außerdem die erst kürzlich abgeschlossene energetische Sanierung, bei der das Gebäude Ende 2025 von einer Ölheizung auf eine moderne, effiziente Wärmepumpe umgestellt wurde. Dadurch verbessert sich die Energiebilanz und es entsteht langfristiges Einspar- und Wertsteigerungspotenzial.

### Zusammenfassung:

- Vier-Zimmer-Wohnung im Hochparterre, circa 111 m<sup>2</sup>, mietfrei, mit Gartenzugang
- Vier-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss, 109 m<sup>2</sup>, seit 1978 vermietet
- Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss, circa 98 m<sup>2</sup>, seit 1978 vermietet

Die aktuellen monatlichen Nettoeinnahmen aus den Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie einem vermieteten Stellplatz belaufen sich auf 2.248,55 €.

Das Haus überzeugt durch seine ruhige Lage und die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Freizeitangeboten. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses modernisierte Mehrfamilienhaus mit seinem vielseitigen Raumangebot kennenzulernen, und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## **Detalles de los servicios**

- Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- Funkraumthermostate
- Rollläden
- Tageslichtbad
- Wärmepumpe 2025
- Balkon
- Keller
- Gartenhaus
- Drei Carport-PKW-Stellplätze

**Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Carel William Hanemann**

---

**Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf**

**Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0**

**E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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