

Kelkheim (Taunus)

## Un bungalow de primera clase en una ubicación privilegiada espera nuevas visiones.

Número de propiedad: 25082144



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

PRECIO DE COMPRA: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 362 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.824 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

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

Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25082144                                       |
| Superficie habitable | ca. 362 m²                                     |
| Habitaciones         | 9                                              |
| Dormitorios          | 8                                              |
| Baños                | 5                                              |
| Año de construcción  | 1962                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.490.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Bungalow                                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Método de construcción | Sólido                                                                          |
| Espacio utilizable     | ca. 219 m²                                                                      |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 11.11.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 202.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1962                   |

Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propiedad





Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propiedad



Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propiedad





Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propiedad





Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propiedad



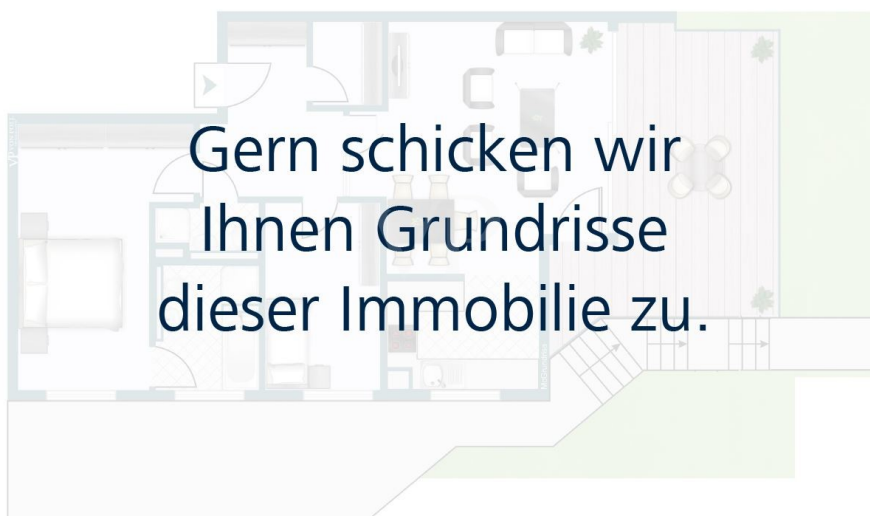
Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[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)

Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propiedad

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



Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Una primera impresión

En la zona residencial más exclusiva de Kelkheim, nos complace ofrecerle esta espaciosa joya, situada en una parcela excepcional de 1.824 m². Originalmente construida en 1962 como dos bungalows independientes, las dos estructuras se unieron hábilmente en 1992 mediante una construcción intermedia. El resultado es una casa de generosas proporciones, verdaderamente única, enclavada en una propiedad completamente privada con árboles frutales maduros. La casa y el terreno están en perfecta armonía y esperan al nuevo propietario, dispuesto a modernizar esta excepcional propiedad a su gusto. Con 362 m² de superficie habitable, distribuidos en 9 habitaciones y 3 baños en la planta baja, además de 2 habitaciones y baños adicionales en el sótano, esta residencia ofrece infinitas posibilidades. Para quienes buscan aún más espacio, la estructura existente se puede ampliar con un ático y una terraza en la azotea. Una propiedad visionaria en una ubicación privilegiada de Kelkheim, a un paso del campo de golf y de los numerosos senderos del bosque urbano de Kelkheim. Un garaje doble y dos plazas de aparcamiento en la calle completan esta oferta. Estaremos encantados de guiarle personalmente por esta propiedad única y mostrarle las diversas posibilidades de diseño. Esperamos tener noticias suyas y concertar una cita personal.

Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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