

Kelsterbach

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

CODE DU BIEN: 26059006



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 2.600 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m² • PIÈCES: 8

CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN | 26059006 |
| Surface habitable | ca. 215 m² |
| Étage | 1 |
| Pièces | 8 |
| Chambres à coucher | 7 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1900 |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 3 x surface libre |

| | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer | 2.600 EUR |
| Coûts supplémentaires | 700 EUR |
| Type | Maisonette |
| Modernisation / Rénovation | 2005 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

Informations énergétiques

| | | | |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation d'énergie | 287.80 kWh/m²a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 21.11.2035 | Classement énergétique | H |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1899 |

CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété



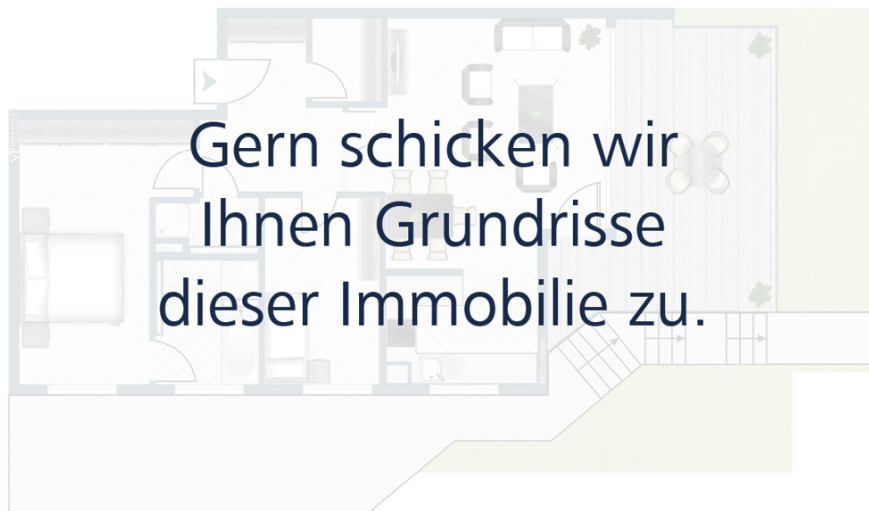
CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété

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

CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

La propriété

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

CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

Une première 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 ausgebaut 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.

CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

Détails des commodités

- **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**

CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26059006 - 65451 Kelsterbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com