

Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 26082040



**PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260,52 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 856 m²**

CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

- 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: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26082040	Prix d'achat	875.000 EUR
Surface habitable	ca. 260,52 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1978	Surface de plancher	ca. 114 m ²
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	188.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.04.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

IHRE BESTE LAGE

VP 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

CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt ca. 260,52 m² auf einem etwa 856 m² großen Grundstück ein attraktives Zuhause für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Das im Jahr 1978 im Kelkheimer Ortsteil Fischbach erbaute Haus präsentiert sich als gepflegte Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Durchdacht gestaltet, verfügt das Haus insgesamt über 8 Zimmer, wovon drei auf die im Gartengeschoss gelegene Einliegerwohnung fallen. Im Erdgeschoss punktet die Immobilie besonders mit dem großzügigen Wohnzimmer mit angeschlossenem Esszimmer und Kaminzimmer, von wo aus man einen direkten Zugang zur gemütlichen Loggia hat. Vom Essbereich aus hat man Zugang zur Küche, die mit einer zeitlos schönen Einbauküche von Nobilia ausgestattet ist. Das Badezimmer ist in modernisiertem Zustand und verfügt über Dusche und Badewanne. Ein weiteres Zimmer ergänzt das Angebot im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich ein ebenso modernisiertes Bad und zwei weitere Zimmer.

Ein weiteres Highlight stellt die im Gartengeschoss befindliche, über drei Zimmer, Bad und Küche verfügende Einliegerwohnung dar. Sie schafft zusätzliche Flexibilität: ob als separater Wohnbereich für Angehörige, zur Nutzung als Homeoffice oder zur Vermietung – verschiedene Nutzungsszenarien lassen sich realisieren, je nach persönlichem Bedarf.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bezeichnen – Wartung und Instandhaltung wurden regelmäßig und gewissenhaft durchgeführt.

Ein weiterer Pluspunkt ist die unterkellerte Doppelgarage, die nicht nur sichere

Abstellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch zusätzliche Staufläche bereithält. Ein weiterer Stellplatz befindet sich auf der anderen Hausseite.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, insgesamt 8 Zimmern, drei Badezimmern, großzügigem Grundstück und unterkellertes Doppelgarage beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen in gepflegtem Ambiente. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung – gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite.

CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Détails des commodités

- bevorzugte Lage in Fischbach mit guter infrastruktureller Anbindung
- gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte und Einkaufsmärkte
- gut erreichbare Kindergärten
- fußläufig erreichbare Grundschule und weiterführende Schule mit Gymnasial-, Real- und Hauptschulzweig
- hochwertige Einbauküche von Nobilia
- drei Bäder (davon eines in der Einliegerwohnung)
- großzügige Einliegerwohnung
- geschmackvoll angelegter Garten
- unterkellerte Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Tor und ein weiterer Stellplatz

CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

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: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Contact

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

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com